

Willemsoord – Paasloregeel 60 - 62



ID plan: nl.imro.1708.WLOPaasloregeel60BP-On-01
datum: februari 2022
status: ontwerp
auteur: [REDACTED]

Vastgesteld door de raad dd. dd-maand-jjjj

de griffier,

de voorzitter,

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding tot planontwikkeling	1
1.2 Uitgangspunten voor het plan	1
1.3 Leeswijzer	1
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	2
2.1 Ligging plangebied	2
2.2 Huidige planologische regime	2
2.3 Strijdigheid met het bestemmingsplan	4
2.4 Ruimtelijke en functionele structuur	4
2.5 Planbeschrijving	5
Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie en uitgangspunten	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten	11
4.1 Externe veiligheid	11
4.2 Flora en fauna	11
4.3 Bodem	13
4.4 Water	14
4.5 Parkeren en verkeer	14
4.6 Archeologie, landschap en cultuurhistorie	15
4.7 Bedrijven en milieuzonering	16
4.8 Luchtkwaliteit	16
4.9 Geluid	17
4.10 Vormvrije m.e.r-beoordeling	18
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	20
5.1 Toelichting	20
5.2 Toelichting op de planregels	20
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	23
6.1 Grondexploitatie	23
6.2 Economische uitvoerbaarheid	23
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Paasloregeel 60 - 62 in Willemsoord. De locatie kent een bedrijfsmatige bestemming en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf'. De eigenaar van de locatie is voornemens de bedrijfsvoering te beëindigen en de locatie te gebruiken voor reguliere bewoning in de bestaande bedrijfswoning. Daarnaast wordt een reeds vergunde mantelzorgwoning in een bijgebouw, met dit bestemmingsplan bij recht toegestaan. Op het aangrenzende agrarische perceel wil de eigenaar een minicamping realiseren.

Om het plan mogelijk te maken dient afgeweken te worden van de geldende beheersverordening. Op basis van voorliggend bestemmingsplan wordt het voorziene plan in afwijking van de geldende beheersverordening mogelijk gemaakt.

1.2 Uitgangspunten voor het plan

Het plan voorziet niet in de fysieke wijziging op het bestaande erf binnen. De bestaande bebouwing blijft aanwezig en de vergunde mantelzorgwoning in een bijgebouw wordt bij recht toegestaan. Het plan voorziet in het gewijzigde gebruik van bestaande opstallen. Daarnaast wordt op een aangrenzend agrarisch perceel dat behoort bij het erf de mogelijkheid geboden om een minicamping te realiseren. Uitgangspunt daarbij is dat de bestaande landschappelijke waarden niet worden aangetast en dat het plan geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat.

1.3 Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken van deze toelichting komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het vigerende planologische regime;
- beschrijving beleidskaders op diverse schaalniveaus;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project;
- haalbaarheid (financieel en maatschappelijk).

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de kern van Willemsoord, aan de Paasloregeel. Op onderstaande luchtfoto is de afbakening van het plangebied weergegeven.



Globale afbakening plangebied.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich agrarisch gebied. Aan door oost-, west- en zuidzijde van het plangebied bevinden zich als een lint langs de Paasloregeel woningen en onder de noemer 'recreatie' een groepsaccommodatie.

2.2 Huidige planologische regime

Voor het plangebied is de 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014' van toepassing. Op de volgende afbeelding is de ligging binnen de beheersverordening weergegeven.



Verbeelding geldende planologische situatie, uitsnede uit de geldende beheersverordening.

Binnen dit plangebied kent de locatie de volgende bestemmingen en aanduidingen.

Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik, agrarisch hobbymatig gebruik, bescherming, instandhouding en versterking van de aanwezige natuurlijk en/of landschappelijke waarden, instandhouding en de versterking en ontwikkeling van natuur- en landschapselementen.

Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen en voor de aanvraag van de omgevingsvergunning werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden zijn in dit bestemmingsplan voorwaarden opgenomen, op basis waarvan moet worden aangetoond, dat eventuele aanwezige archeologische waarde niet wordt verstoord.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor ter plaatse reeds legaal bestaande bedrijven.. Ter plaatse van het plangebied is dit een aannemersbedrijf, met daaraan ondergeschikt onder andere hobbymatig agrarisch gebruik, tuinen, erven en groenvoorzieningen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen het plangebied is naast voorgaande bestemmingen en aanduidingen kent het plangebied een bouwvlak, een maximaal bebouwingspercentage en een maximaal toegestane bouwhoogte van bebouwing.

2.3 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Op basis van het geldende bestemmingsplan is sprake van de mogelijkheid om bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een aannemersbedrijf uit te voeren. Op basis van het voorziene plan (in de vorm van bewoning) zijn deze bedrijfsmatige activiteiten niet meer toegestaan. Op basis van de geldende bestemming is sprake van een bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) één of meer personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein. In de voorziene situatie verdwijnen de bedrijfsmatige activiteiten en is reguliere bewoning, zonder koppeling met bedrijfsmatige activiteiten, gewenst. Met dit plan wordt dat mogelijk gemaakt.

Daarnaast wordt een reeds vergunde mantelzorgwoning in een bijgebouw, met dit bestemmingsplan bij recht toegestaan.

Als laatste voorziet het plan in het realiseren van een mini-camping ten noorden van het bestaande erf. Deze mini-camping is voorzien in agrarisch gebied met landschappelijke waarde. Op basis van het geldende bestemmingsplan is een minicamping in afwijking van het bestemmingsplan onder voorwaarden mogelijk. In voorliggend plan wordt het plan bij recht onder voorwaarden toegestaan.

2.4 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt ten westen van Willemsoord. Het gebied wordt gekenmerkt als jong heideontginningslandschap. Dit is een 'open landschap' met statige bomenlanen en bebouwing aan weerszijden van de hoofdwegen. De overgang naar het landelijk gebied is vrij direct te noemen. Hierbij contrasteert de open ruimte van de omgeving met de bebouwde delen van Willemsoord.

Ter plaatse van het plangebied aan de Paasloregeel bevindt zich een aannemersbedrijf. De bebouwing op het erf wordt gevormd door een bedrijfswoning en enkele bijgebouwen. De bebouwing is op ruime afstand van de weg gesitueerd en geclusterd op het erf. Aan de zijde van de weg is hierdoor een ruime tuin met oprit aanwezig. Dit is op onderstaande afbeelding te zien.



Verbeelding situering plangebied aan de Paasloregeel.

Achter het bestaande erf bevindt zich een open gebied in de vorm van weilanden. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door een heg met de burens. De westzijde wordt begrensd door een hekwerk en een lage heg. Deze hek en het hekwerk vormen de begrenzing naast het naastgelegen weiland.

2.5 Planbeschrijving

De locatie kent een bedrijfsmatige bestemming en de specifieke aanduiding 'aannemersbedrijf'. De eigenaar van de locatie is voornemens de bedrijfsvoering te beëindigen en de locatie te gebruiken voor reguliere bewoning in de bestaande bedrijfswoning. Daarnaast wordt een reeds vergunde mantelzorgwoning in een bijgebouw, met dit bestemmingsplan bij recht toegestaan. Het plan voorziet niet in een toename van bebouwing maar slechts in een gewijzigd gebruik van de bestaande opstallen en het bestaande erf. De bestaande toegang van het plangebied blijft behouden.

Op het aangrenzende agrarisch perceel ten noorden van het plangebied wordt de mogelijkheid geboden om een minicamping realiseren. Gezien de ligging in agrarisch waardevol gebied zijn aan het realiseren van de mini-camping de volgende voorwaarden gesteld:

- a. het aantal kampeerplaatsen mag maximaal 20 bedragen
- b. er mogen uitsluitend kampeermiddelen worden geplaatst
- c. het kamperen vindt niet plaats tussen 1 november en 15 maart
- d. er is halfverharding is toegestaan
- e. parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden

Op basis van voorgaande voorwaarden, die zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, wordt geborgd dat de bestaande landschappelijke waarden niet worden aangetast en dat het plan geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor heeft het voorziene plan een geringe ruimtelijke impact.

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie en uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan relevant ruimtelijk beleid op diverse schaalniveaus. Gezien de aard en omvang van het plan wordt het beleid slechts op hoofdlijnen getoetst.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en verbindt hier 13 nationale belangen aan.

Het bepaalde in dit bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in de SVIR.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Onderliggend plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder moet alleen worden doorlopen als er (in navolging van de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 van de Bro) sprake is van een ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied of een stedelijke ontwikkeling.

In de Bro worden deze begrippen als volgt gedefinieerd:

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Stedelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, de-tailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ladder is op 1 juli 2017 gewijzigd, waarmee ruimtelijke besluiten moeten worden gemo-tiveerd op basis van de volgende punten:

- Beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- Beschrijving in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Jurisprudentie wijst uit dat een plan pas hoeft te worden onderbouwd op basis van de Ladder indien het om 12 woningen of meer gaat. Voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in het wijzigen van de planologische gebruiksmogelijkheden van een perceel waar-bij een bestaande (bedrijfs)woning wordt omgezet naar een reguliere woning. Daarnaast wordt een reeds vergunde mantelzorgwoning in een bijgebouw, met dit bestemmingsplan bij recht toegestaan. Op basis van voorliggend plan neemt het aantal woningen niet met meer dan 11 toe. Derhalve hoeft het plan niet onderbouwd te worden aan de hand van de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

Provinciale staten van de provincie Overijssel hebben op 12 april 2017 de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur' vastgesteld. De visie gaat over de wijze waarop de provincie de leefomgeving in de provincie wil inrichten en ontwikkelen. De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is een vertaling van de Omgevingsvisie in bindende regels voor derden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid:

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

Ruimtelijke kwaliteit definieert de provincie als:

'datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.'

Ruimtelijke kwaliteit gaat voor de provincie dus niet zozeer over 'mooi', maar vooral over 'goed': functioneel, mooi en toekomstbestendig. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is in overeenstemming met de gangbare definitie. Deze is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en nood-zaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het ge-voel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende om-standigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)
- Ruimtelijke kwaliteit is geen luxe, maar maatschappelijke noodzaak. Ruimtelijke kwaliteit is van grote betekenis voor het vestigingsklimaat voor bedrijven,

bewoners en de toeristische mogelijkheden van een gebied. En daarmee ook voor de werkgelegenheid. Met andere woorden: de inzet op ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan versterking van de sociaaleconomische positie van Overijssel.

- De rode draad 'sociale kwaliteit' gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie beperkt de provincie zich tot het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

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

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

Relatie met het initiatief

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de beëindiging van de bedrijfsfunctie, waarbij regulier wonen toegestaan wordt. Daarnaast wordt een reeds vergunde mantelzorgwoning in een bijgebouw, met dit bestemmingsplan bij recht toegestaan. Deze wijzigingen hebben geen noemenswaardige ruimtelijke impact. Omdat sprake is van gebruik van bestaande opstallen is sprake van een duurzaam gebruik van deze opstallen. Daarnaast is er sprake van een vergroting van de toekomstwaarde van de locatie door het wijzigen van het gebruik van de bestaande opstallen.

Ook door het toevoegen van een minicamping, op basis van een goede landschappelijke inpassing, worden de gebruikerswaarde en de belevingswaarde van het perceel vergroot. Het plan draagt, in lijn met het provinciale beleid, door het gewijzigde gebruik van het erf en bijbehorende gronden bij aan de verbetering van de duurzame gebruiksmogelijkheden van de locatie.

Het huidige provinciale beleid vloeit voort uit het beleid van 2008, waarbij het uitgangspunt is dat een plan bij moet dragen aan het behoud of de versterking van gebiedskenmerken. Voorliggend plan voorziet onder andere in een functiewijziging van bestaande opstallen. Het gewijzigd gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van reguliere bewoning en het benutten van een bestaand bijgebouw voor een mantelzorgwoning hebben geen invloed op de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie ter plaatse en tasten de gebiedskenmerken niet aan.

Daarnaast heeft het voorziene plan als doel om de functie minicamping toe te voegen aan het plangebied. In de regels van het bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen waaronder de minicamping gerealiseerd moet worden. Door deze regels is geborgd dat bij de verdere uitwerking van de minicamping afstemming plaatsvindt met de landschappelijke waarden. Dit is in lijn met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie (2017)

De Omgevingsvisie richt zich op de fysieke omgeving: de ruimte waarin bewoners, bezoekers, instellingen en ondernemingen van de gemeente zich bevinden en het leefgebied van mensen, planten en dieren. De gemeente Steenwijkerland wil met de Omgevingsvisie de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland naar een hoger plan tillen. Omgevingskwaliteit wordt gedefinieerd als de integrale kwaliteit van ruimtes; het gaat er niet alleen om hoe deze ruimtes eruitzien, maar ook waartoe en op welke manier ze functioneren, hoe ze gebruikt worden en hoe de (functies van de) ruimtes met elkaar samenhangen en bijdragen aan het beter functioneren van de samenleving.

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat voor alle kernen aandacht is. Daarbij wordt een aantal prioriteiten genoemd. Leefbaarheid is een van de benoemde prioriteiten. Doordat de Steenwijkerlandse bevolking vergrijsd en er op termijn sprake is van krimp, staat de leefbaarheid in verschillende kernen in de gemeente onder druk. Als er niet genoeg inwoners zijn om een voorziening als een school, bibliotheek of kerk in stand te houden, zullen deze voorzieningen verdwijnen.

Waar voorzieningen in de directe omgeving verdwijnen, neemt de betekenis van sociale samenhang en eigen inzet toe. Voortbouwend op de sterke sociale cohesie in Steenwijkerland en het sterke verenigingsleven binnen de kernen, spelen inwoners zelf een belangrijke rol om de leefbaarheid op peil te houden.

Er ligt een stevige opgave om de leefbaarheid in de kernen op het huidige niveau te houden. Daarom geeft de gemeente meer ruimte aan initiatiefnemers dan nu het geval is, om gebieden op basis van een marktbehoefte te ontwikkelen.

Steenwijkerland zet in op het behouden en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het buitengebied. Niet door een stop te zetten op ontwikkeling maar juist door te sturen op en te investeren in ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en concurrentiekracht van het (buiten)gebied.

In de Omgevingsvisie wordt aandacht besteed aan recreatie en toerisme. Doelstelling is om de beleefbaarheid van het landschap voor toeristen te vergroten.

Relatie met het initiatief

Met het wijzigen van de bedrijfsmatige bestemming in een woonbestemming en de toevoeging van de functie minicamping op het perceel, wordt ruimte geboden aan inwoners van Steenwijkerland om in het buitengebied te blijven wonen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het behoud en de versterking van het buitengebied en wordt de leefbaarheid op peil gehouden. In voorliggend plan vindt het realiseren van een minicamping plaats op basis van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Hiermee draagt het plan, in lijn met de Omgevingsvisie, bij aan ontwikkelingen in het buitengebied en het behoud en de versterking van de landschappelijke waarden. Het realiseren van een minicamping draagt tevens bij aan recreatieve beleefbaarheid van het buitengebied.

Woonvisie Steenwijkerland 2017 - 2021

In de woonvisie zijn de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van het woonbeleid geformuleerd. Een belangrijke doelstelling van de gemeente is passende woonruimte voor alle inwoners, waarbij wordt aangesloten bij de vraag.

Relatie met initiatief

Waar een bestemming 'Bedrijf' een beperking oplegt om de locatie voor reguliere bewoning en mantelzorgbewoning te gebruiken, biedt voorliggend bestemmingsplan hier wel de mogelijkheid toe. De gemeente wordt hierdoor, in lijn met de Woonvisie, toegankelijk voor een grotere doelgroep en kan invulling worden gegeven aan het voorziene plan.

Beleidsregels Minicampings Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland is om verschillende redenen aantrekkelijk voor toeristen. De ondernemers in de gemeente spelen daar op diverse manieren op in, onder andere door het aanbieden van kampeerplaatsen voor toeristisch kamperen (tenten, caravans en campers). Op enkele tientallen locaties worden deze kampeerplaatsen aangeboden op een minicamping. Minicampings zijn toegestaan als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf of een woning.

Op 3 februari 2015 heeft de gemeenteraad de beleidsregel voor minicampings gewijzigd. De wens van de raad was om twee wijzigingen aan te brengen in het beleid waardoor het beleid flexibeler werd en meer kansen bood voor minicamping-initiatieven:

- het aantal kampeerplaatsen per minicamping mag groeien van 15 naar 20;
- het maximale aantal van 50 minicampings, wordt losgelaten. Hiervoor in de plaats wordt gewerkt met een totaal aantal kampeerplaatsen van 750 voor de gemeente Steenwijkerland als geheel. Hierbij kan het totale aantal kampeerplaatsen desgewenst verdeeld worden over meer dan 50 minicampings.

Relatie met initiatief

Het voorziene plan heeft als doel om de functie minicamping toe te voegen aan het plangebied. Met voorliggend plan wordt zodoende invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid om Steenwijkerland aantrekkelijker te maken voor toeristen en recreanten. Aan de realisatie van de minicamping in voorliggend plangebied is rekening gehouden met de randvoorwaarden zoals die zijn benoemd in de beleidsregel.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Externe veiligheid

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke procedures conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het aspect externe veiligheid in acht te worden genomen. Het gaat hierbij om risico's ten aanzien van het vervoer, de opslag en het bewerken van gevaarlijke stoffen. De risico's met betrekking tot gevaarlijke stoffen worden geduid in het zogenaamde Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Het groepsrisico dient in veelal de meeste ruimtelijke procedures verantwoord te worden. De verantwoording is erop gericht om een weloverwogen besluit te nemen over het groepsrisico. Het uiteindelijke besluit is aan het bevoegd bezag.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) staat wanneer het groepsrisico moet worden verantwoord. In de artikelen 12 en 13 van het Bevi is de verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico wettelijk geregeld. Artikel 12 regelt de verantwoordingsplicht bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu en artikel 13 bij de vaststelling van besluiten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 13 lid 1 onder a tot en met i staat aangegeven welke onderwerpen in de verantwoordingsplicht aan de orde moeten komen.

Analyse

Het voorziene plan voorziet in het beëindigen van de bedrijfsvoering en de locatie te gebruiken voor reguliere bewoning in de bestaande bedrijfswoning. Daarnaast wordt een reeds vergunde mantelzorgwoning in een bijgebouw, met dit bestemmingsplan bij recht toegestaan. Op het aangrenzende agrarische perceel wordt de functie minicamping toegevoegd. In en rondom het plangebied zijn, op basis van de risicokaart, geen (potentiële) gevaarbronnen aanwezig die beperkend werken ten opzichte van voorliggend plan. Ook bevinden zich in het plangebied geen leidingen of transportroutes die van invloed zijn.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is niet van invloed op onderliggend plan.

4.2 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Soortenbescherming

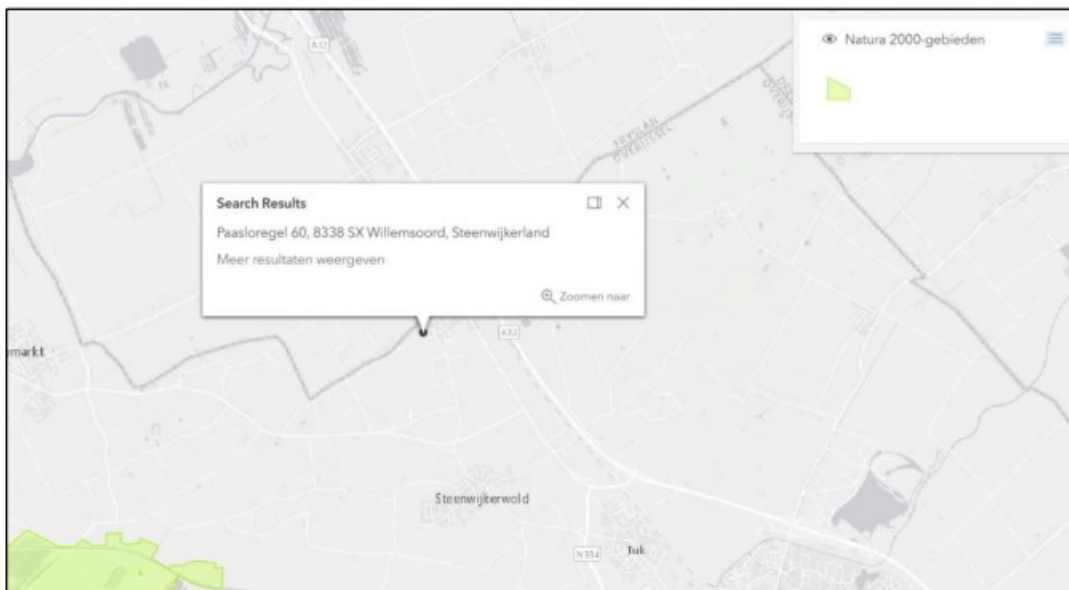
Voorliggend plan voorziet enerzijds in het gewijzigd gebruik van bestaande opstallen, anderzijds in de mogelijkheid om een minicamping te realiseren. Het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande opstallen leidt niet tot een impact op natuurlijke en ecologische waarden. Sterker, een afname van bedrijfsmatige activiteiten kan een positieve impact hebben.

Er is op dit moment geen sprake van een concreet inrichtingsplan voor de minicamping. Daarom kan nog geen uitsluitsel worden gegeven over de ecologische impact van een minicamping. Gezien de huidige inrichting van het plangebied als zijnde grasland lijkt van een negatieve impact geen sprake. Indien invulling gegeven wordt aan de mogelijkheid om een minicamping te realiseren dient op basis van de regels in het bestemmingsplan aangetoond te worden dat de minicamping niet leidt tot afbreuk aan natuurwaarden.

Gebiedsbescherming

In het kader van het wijzigen van bestemmingsplannen dient aangetoond of onderbouwd te worden dat de wijziging van een bestemmingsplanwijziging niet leidt tot negatieve effecten op natuurgebieden.

Voorliggend plangebied ligt op circa 4 kilometer van het dichtstbijzijnde natura2000-gebied. Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van natuurgebieden weergegeven.



Ligging plangebied ten opzichte van natuurgebieden.

Gezien deze afstand en de aard van de functies die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat het plan geen invloed heeft op natuurgebieden waar het gaat om akoestische effecten of effecten ten gevolge van licht.

Tevens is een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden ten gevolge van de bestemmingsplanwijziging redelijkerwijs uit te sluiten. Met voorliggend plan worden de bedrijfsmatige activiteiten gestaakt en krijgt het plangebied een woonbestemming. Daarnaast is op basis van het bestemmingsplan het realiseren een minicamping mogelijk. Door het

verdwijnen van de bedrijfsmatige activiteiten zal de stikstofemissie afnemen. Deze afname is groter dan de toename van de stikstofdepositie (voornamelijk het aantal verkeersbewegingen) ten gevolge van de minicamping en de woningen. Daarbij speelt dat de minicamping gedurende een half jaar geopend mag zijn en de bedrijfsmatige activiteiten jaarrond plaats konden vinden. het aantal verkeersbewegingen en daarmee de stikstofdepositie op natuurgebieden ten gevolge van de minicamping is daardoor kleiner dan die van de bestaande bedrijfsmatige activiteiten.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect ecologie (gebiedsbescherming en soortenbescherming) uitvoerbaar.

4.3 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden 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 een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

Het plan voorziet in de wijziging van de bestaande gebruiksmogelijkheden op het perceel. Op het perceel waren activiteiten in de vorm van een aannemersbedrijf aanwezig. Deze activiteiten werden gevormd door het opslaan van goederen in bijgebouwen en op het verharde terrein. het ging daarbij voornamelijk om het opslaan van hout en steen.

Ook was er sprake van een bedrijfswoning. Ten gevolge van voorliggend plan wordt de activiteit 'wonen' in de bestaande woning voortgezet en wordt een reeds vergunde mantelzorgwoning in een bestaand bijgebouw ook op basis van dit bestemmingsplan toegestaan. De bedrijfsmatige activiteiten worden gestaakt.

Gezien de aard van de bedrijfsmatige activiteiten kan redelijkerwijs gesteld worden dat deze activiteiten geen invloed hebben gehad op de bodemkwaliteit op basis waarvan de voorziene woonfunctie niet voortgezet kan worden. Het uitvoeren van bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Op het aangrenzende agrarische perceel wordt de functie minicamping toegevoegd. Het plan maakt geen milieubelastende functie mogelijk die van invloed kan zijn op de bodemkwaliteit. Op basis van het bestaande gebruik van het agrarische perceel zijn er geen aanwijzingen dat de bodem ongeschikt is voor het voorziene gebruik omdat er altijd sprake is geweest van gebruik als weiland.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'bodemkwaliteit' uitvoerbaar.

4.4 Water

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen moet worden onderzocht of het plan een waterstaatkundig effect heeft. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater.

Analyse

Het plan voorziet in het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden op het bestaande erf. Daar waar nu sprake is van een bedrijfswoning en bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een aannemersbedrijf, maakt voorliggend plan reguliere bewoning op het perceel mogelijk in combinatie met een mantelzorgwoning. Ten gevolge van het plan wordt geen extra verharding toegevoegd aan het erf. Het wijzigen van de activiteiten hebben geen invloed heeft op waterhuishoudkundige aspecten.

Ten aanzien van het realiseren van de minicamping wordt gebruik gemaakt van een bestaand weiland. Gezien de aard en omvang van de minicamping zijn geen waterstaatkundige effecten te verwachten. Ten gevolge van de minicamping worden geen bestaande watergangen geraakt. Tevens moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing, wat concreet betekent dat geen sprake kan zijn van een versteend terrein. indien verharding wordt aangelegd, mag op basis van de regels uit dit bestemmingsplan alleen sprake zijn van het gebruik van half verharding. Hierdoor kan hemelwater goed infiltreren. Ten aanzien van de afvoer van vuil water wordt gebruik gemaakt van bestaande voorzieningen.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect water uitvoerbaar.

4.5 Parkeren en verkeer

Beleidskader

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de parkeerbehoefte die ontstaat bij de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de Nota parkeernormen 2015 van de gemeente Steenwijkerland. De basis voor deze Nota Parkeernormen is het ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en publicatie 317 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' van CROW - het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In het ASVV2012 en de CROW-publicatie Toekomstbestendig parkeren, zijn actuele parkeerkencijfers opgenomen en richtlijnen voor de maatvoering van de verschillende parkeervakken vastgelegd.

Analyse

De ontsluiting van het plangebied vindt voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer plaats via Paasloregeel. Dat zal ten gevolge van het plan niet wijzigen.

In de bestaande situatie is sprake van een aannemersbedrijf en een bedrijfswoning. De parkeeropgave werd op eigen terrein opgelost. Hiervoor was ruim voldoende gelegenheid.

In de voorziene situatie worden de bedrijfsmatige activiteiten gestaakt. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Daarnaast wordt een reeds vergunde mantelzorgwoning in een bijgebouw, met dit bestemmingsplan bij recht toegestaan.

De parkeeropgave van deze functies is kleiner dan die ten gevolge van de voormalige bedrijfsmatige activiteiten en kan op eigen terrein worden opgelost.

Op basis van voorliggend bestemmingsplan wordt ook het realiseren van een minicamping mogelijk gemaakt. Parkeren ten behoeve van deze minicamping moet op eigen terrein plaatsvinden. Deze verplichting is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Gezien de omvang van het bestaande erf en het maximaal te realiseren campingplaatsen, is redelijkerwijs aannemelijk dat hier invulling aan kan worden gegeven.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten parkeren en verkeer uitvoerbaar.

4.6 Archeologie, landschap en cultuurhistorie

Beleidskader

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

Analyse

Archeologie

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Archeologie 2'. De voor Waarde – Archeologie 2 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken 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. Daarin moeten, naar het oordeel van het bevoegd gezag, de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld. Ook moet in voldoende mate zijn aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard of gedocumenteerd, dan wel in voldoende mate moet zijn aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

Voorliggend plan voorziet niet in bodemkundige ingrepen, waardoor geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is wel behoudt het plangebied de archeologische dubbelbestemming.

Cultuurhistorie en landschap

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig in de vorm van gebouwen. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van een beschermd dorpsgezicht. Het aspect cultuurhistorie is zodoende niet relevant voor dit plan.

Een deel van het plangebied heeft wel landschappelijke waarden. Het gaat daarbij om een deel van het plangebied waar de minicamping wordt toegestaan. Om te borgen dat de landschappelijke waarden niet worden aangetast, zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen die borgen dat de landschappelijke waarden in stand worden gehouden bij de aanleg van een minicamping.

Conclusie

Voorliggend plan kent vanuit de aspecten archeologie, landschap en cultuurhistorie geen beperkingen. In de regels van dit bestemmingsplan wordt ingespeeld op het behoud van landschappelijke en archeologische waarden.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling wordt gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Analyse

Voorliggend plan voorziet een wijziging van een bedrijfsmatige bestemming naar een woonbestemming. Tevens wordt met voorliggend plan de mogelijkheid geboden om een minicamping te realiseren. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich alleen woningen. Woningen hebben onderling geen richtafstand vanuit milieuhinder. Ten aanzien van de realisatie van de minicamping geldt het volgende. Op basis van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering dient de afstand tussen kampeerterreinen (met keuken) en woningen ten minste 50 meter te bedragen. In voorliggend plan is de afstand tussen de dichtstbijzijnde woning en de minicamping meer dan 50 meter. Daardoor wordt voldaan aan de richtafstanden.

Conclusie

Voorliggend plan is op basis van het aspect bedrijven en milieuzonering uitvoerbaar.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Milieubeheer in werking getreden. In deze wet is ook de regeling voor luchtkwaliteit opgenomen. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wet Milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak

van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Voorliggend plan voorziet niet in het toevoegen van woningen en/of bedrijfsmatige activiteiten die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Een bestaande bedrijfswoning wordt planologisch gezien geschikt gemaakt voor reguliere bewoning en de bedrijfsfunctie wordt gestaakt. Daarnaast wordt de functie minicamping toegevoegd en wordt een mantelzorgwoning bij recht toegestaan in een bestaand bijgebouw. Gezien de aard en omvang van het plan draagt het plan niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.9 Geluid

Beleidskader

Ten aanzien van het aspect 'geluidhinder' is de Wet geluidhinder (Wgh) bepalend. Uitgangspunt is dat er geen met deze wet strijdige situaties ontstaan. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening (wegen, spoorwegen, vliegvelden). Voor het voorliggende plan is uitsluitend het aspect 'wegverkeerslawaaï' van belang. Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in deze wet de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidsgevoelige objecten. De verplichting tot het verrichten van een onderzoek geldt niet indien het een woonerf betreft of een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Analyse

In de bestaande situatie is reeds sprake van bewoning. In de nieuwe situatie wordt dit gebruik voortgezet en wordt een reeds vergunde mantelzorgwoning toegestaan op basis van dit bestemmingsplan. Onderzoek naar effecten van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï, luchtverkeerslawaaï of industrielowaaï is gezien de bestaande situatie en de afstand tot geluidbronnen (alleen de weg) niet noodzakelijk.

Daarnaast wordt de realisatie van een minicamping op basis van voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt. In paragraaf 4.7 is onderbouwd dat dit een minicamping geen milieukundige en dus ook geen akoestische effecten heeft op de omgeving.

Conclusie

Het aspect akoestiek is geen beperkende factor voor onderliggend plan.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op. Indien de gemeente initiatiefnemer is hoeft die geen aanmeldnotitie op te stellen.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2000 of meer woningen. Er is gelet op aard en omvang van het plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 3 beschreven. Aangezien de ontwikkeling zich beperkt tot de wijziging van het gebruik van het perceel en daarmee in de afname van bedrijfsmatige activiteiten, zijn de effecten van het plan op de omgeving positief. Ook het toevoegen van een minicamping heeft geen milieukundige effecten op de omgeving. De effecten hebben met name te maken met afname van verkeer en de emissie die daardoor veroorzaakt wordt.

Er treden ten gevolge van het plan geen effecten op kwetsbare gebieden op. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om op een op zichzelfstaande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde analyse geeft voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent voorliggend bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Toelichting

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden

5.2 Toelichting op de planregels

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

artikel 1 Begrippen:

In dit artikel wordt dit bestemmingsplan aangeduid.

artikel 2 Wijze van meten:

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze wordt gemeten binnen de geldende regels van het bestemmingsplan.

5.2.2 Planregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken

worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

In paragraaf 5.2.5 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, waarin wordt aangegeven welke bepalingen van toepassing zijn. Het gaat daarbij concreet om de van toepassing zijnde bestemmingen, bouwregels, gebruiksregels en afwijkingsregels.

5.2.4 Overgangsregel en slotregel

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In de slotregel (artikel 13) is bepaald wat de officiële naam van het bestemmingsplan is.

5.2.5 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekozen welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik, agrarisch hobbymatig gebruik, bescherming, instandhouding en versterking van de aanwezige natuurlijk en/of landschappelijke waarden, instandhouding en de versterking en ontwikkeling van natuur- en landschapselementen. Een deel van deze bestemming kent de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – minicamping'. Ter plaatse is onder voorwaarden het realiseren van een minicamping mogelijk.

Artikel 4 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, parkeren, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 5 Wonen – Buitengebied

De voor 'Wonen - Buitengebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning, een mantelzorgwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – mantelzorg'. Met daaraan ondergeschikt tuinen, erven en groenvoorzieningen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 2

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Deze is gedeeltelijk aangetoond in de voorgaande paragrafen. Ook spelen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid een rol.

6.1 Grondexploitatie

Dit bestemmingsplan maakt geen woningbouwproject mogelijk waarbij het gaat om een bouwplan zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan valt zodoende niet onder de grondexploitatieregeling die in de Wro is opgenomen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De financiële gevolgen van het planinitiatief komen voor rekening van de initiatiefnemer van dit plan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat alle plankosten voor rekening van de initiatiefnemer komen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt als ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro).