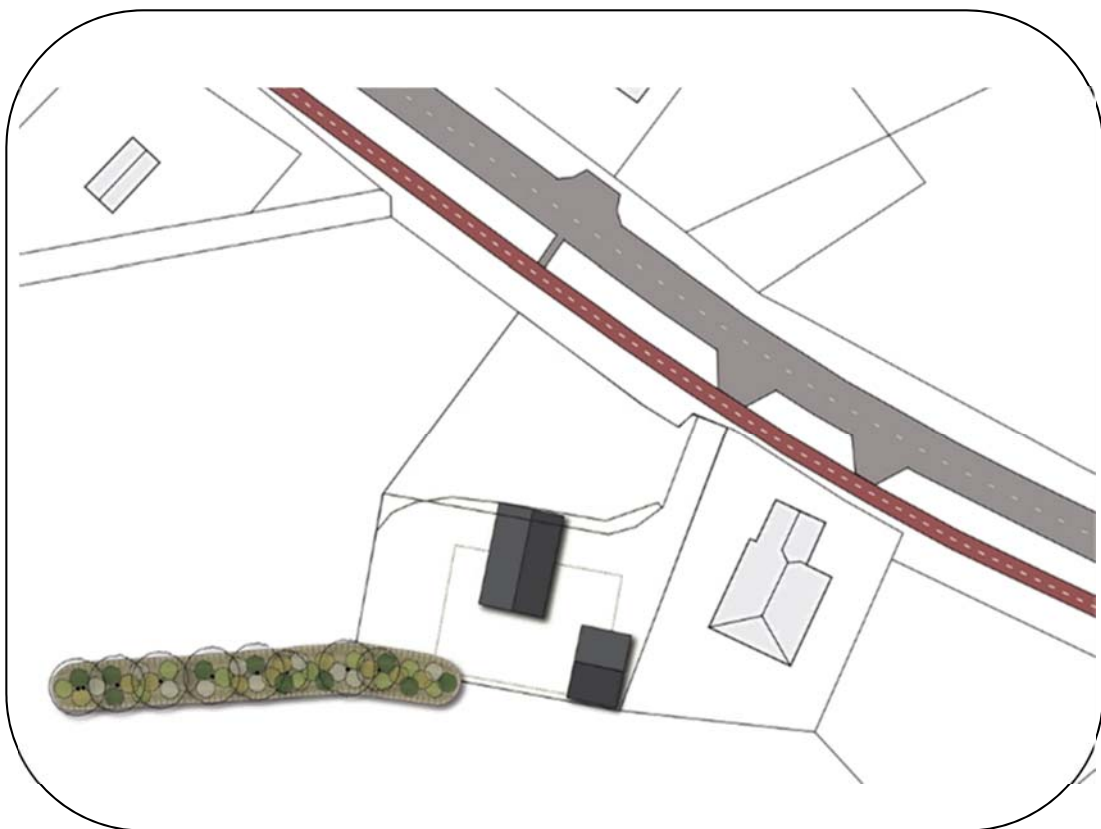


Bestemmingsplan Paasloo – Paasloërweg 22a, Hooiweg 7



ID plan: NL.IMRO.1708.PSLPSLWG22AHW7-ON01
datum: 30-05-2016
status: Ontwerp
auteur: Rho Adviseurs

Vastgestelde door de raad dd.

de griffier,

de voorzitter,

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Planologische regeling	4
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Huidige situatie en ontwikkelingen	6
2.1	Ruimtelijk-functionele structuur	6
2.2	Huidige situatie plangebied	7
2.3	Beschrijving initiatief	9
2.4	Landschappelijke inpassing	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijkbeleid	14
Hoofdstuk 4	Actuele waarden	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Ecologie	18
4.3	Cultuurhistorie	21
4.4	Archeologie	21
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Watertoets	23
5.3	Waterveiligheid	24
Hoofdstuk 6	Milieuparagraaf	25
6.1	Inleiding	25
6.2	Geluidhinder	25
6.3	Bodem	25
6.4	Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	25
6.5	Externe veiligheid	26

6.6	Milieuhindercontouren	27
6.7	Kabels, leidingen en overige zones	29
Hoofdstuk 7 Juridische opzet		30
7.1	Algemeen	30
7.2	Toelichting op de bestemmingen	30
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid		32
8.1	Inleiding	32
8.2	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	32
8.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		
Bijlage 1 Advies ervenconsulent Het Oversticht		
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek		

Hoofdstuk 1 Inleiding

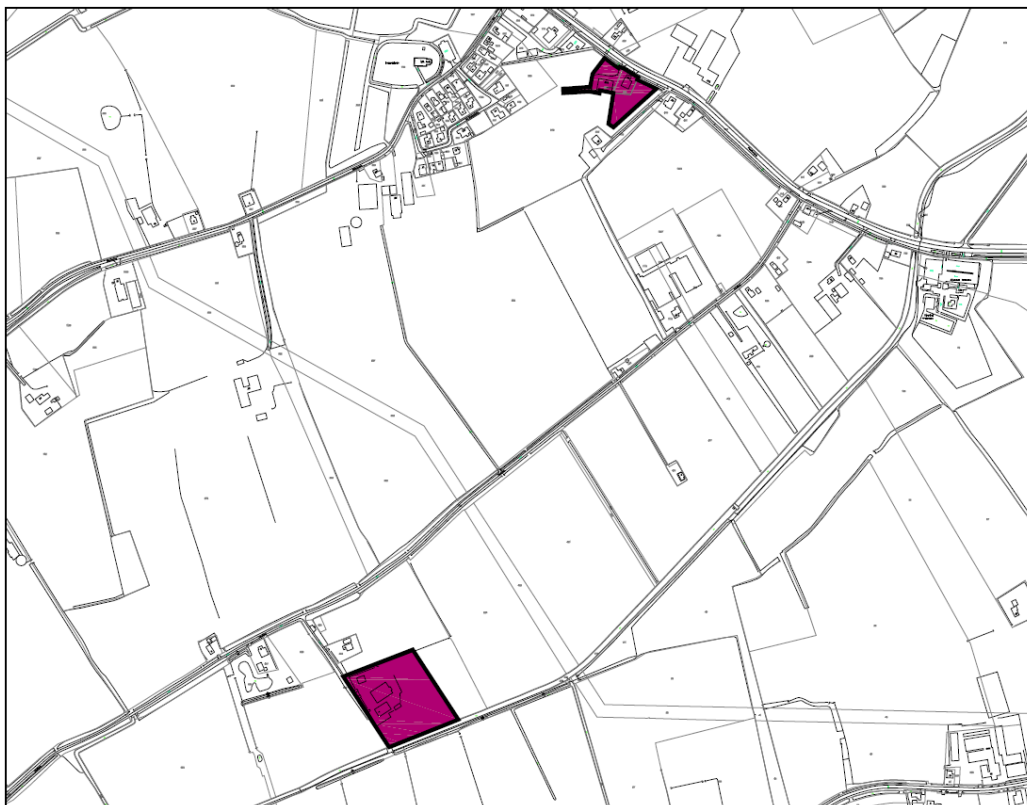
1.1 Aanleiding

In het landelijk gebied nabij Paasloo staat een oude agrarische schuur, naast een woonboerderij. De eigenaar van deze schuur heeft het plan opgevat om deze te slopen en hiervoor een woonhuis terug te bouwen. Hiervoor wordt tevens een in verval geraakte ligboxenstal aan de Hooiweg 7 gesloopt. Er kan gebruik worden gemaakt van de in 2015 beëindigde regeling 'rood voor rood, met gesloten beurs' (hierna: regeling), omdat het verzoek om medewerking hieraan al in 2013 is ingediend.

De gewenste situatie kan niet op basis van de geldende beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland worden gerealiseerd. Vanwege de kwaliteitsverbetering die de ontwikkeling met zich meebrengt, verleent de gemeente Steenwijkerland medewerking aan het initiatief. Voor de toekomstige situatie is op basis van een advies van de ervenconsulent van Het Oversticht een erfinrichtingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de gewenste inrichting mogelijk is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat twee locaties, namelijk het perceel Paasloërweg 22a, waarop de oude agrarische schuur staat en het naastgelegen perceel Paasloërweg 24. Dat perceel is meegenomen omdat het nog een agrarische bedrijfsbestemming heeft. Daarnaast valt het perceel Hooiweg 7 binnen het plangebied. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1. De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in de beheersverordening *Buitengebied Steenwijkerland* die op 9 december 2014 is vastgesteld en op 24 december 2014 in werking is getreden. De percelen aan de Paasloërweg hebben hierin de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2'. Het perceel aan de Hooiweg heeft de bestemming 'Wonen - Buitengebied'. De omliggende gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Binnen de agrarische bedrijfsbestemming is het wonen alleen toegestaan als onderdeel van het agrarisch bedrijf. Ook worden er geen mogelijkheden geboden voor het bouwen van een nieuwe woning.

Over het plangebied ligt verder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', waarbinnen bij ingrepen groter dan 2.500 m² (in het buitengebied) en dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek wordt gevraagd.

1.4 Leeswijzer

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten van het gemeentelijk beleid weergegeven en is de regeling van het plan gemotiveerd. De toelichting van het plan bestaat uit een onderzoeksgedeelte en een beschrijving van het juridisch deel van het plan. Het eerstgenoemde onderdeel bevat het onderzoek naar de huidige gebruiks- en bebouwingssituatie en de randvoorwaarden en belemmeringen. Het tweede onderdeel omvat de verantwoording van het juridisch deel van het plan, te weten de verbeelding en de regels.

De toelichting is als volgt opgezet:

Na het inleidende Hoofdstuk 1 worden in Hoofdstuk 2 de huidige situatie en de voorgenomen plannen beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het, voor het plan relevante, beleid. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de actuele waarden in het plangebied. De waterparagraaf is opgenomen in Hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op de van belang zijnde milieuaspecten. In Hoofdstuk 7 wordt een uitleg en verantwoording gegeven van de planologische regeling (de plankaart, de regels met de gebruiks- en bebouwingsregeling). Hoofdstuk 8 geeft een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en ontwikkelingen

2.1 Ruimtelijk-functionele structuur

Paasloo is een klein dorp dat in het noorden van de gemeente Steenwijkerland ligt. Rondom Paasloo ligt een waardevol kleinschalig en reliëfrijk zandlandschap. Dit landelijk gebied heeft door de vele houtwallen en bospercelen een besloten karakter. De agrarische gronden binnen deze structuur van houtwallen hebben een afwisselend gebruik als akkerbouw- en landbouwgrond.

Verspreid in het landschap liggen overwegend agrarische bedrijfspercelen. Nabij het plangebied hebben een aantal van deze percelen geen agrarische bedrijfsfunctie meer. Deze worden vooral bewoond. Door de bijzondere kwaliteiten van het gebied en de ligging nabij verschillende natuurgebieden zijn er ook verschillende recreatieve functies aanwezig. De belangrijkste verkeersroute door het gebied is de provinciale weg N761, plaatselijk bekend als de Paasloërweg. Vanaf deze weg leiden velen smalle zijwegen, waaronder de Hooiweg, het landschap in. Deze wegen hebben een organisch beloop die de structuren van het landschap volgt.

Een luchtfoto van de omgeving van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.



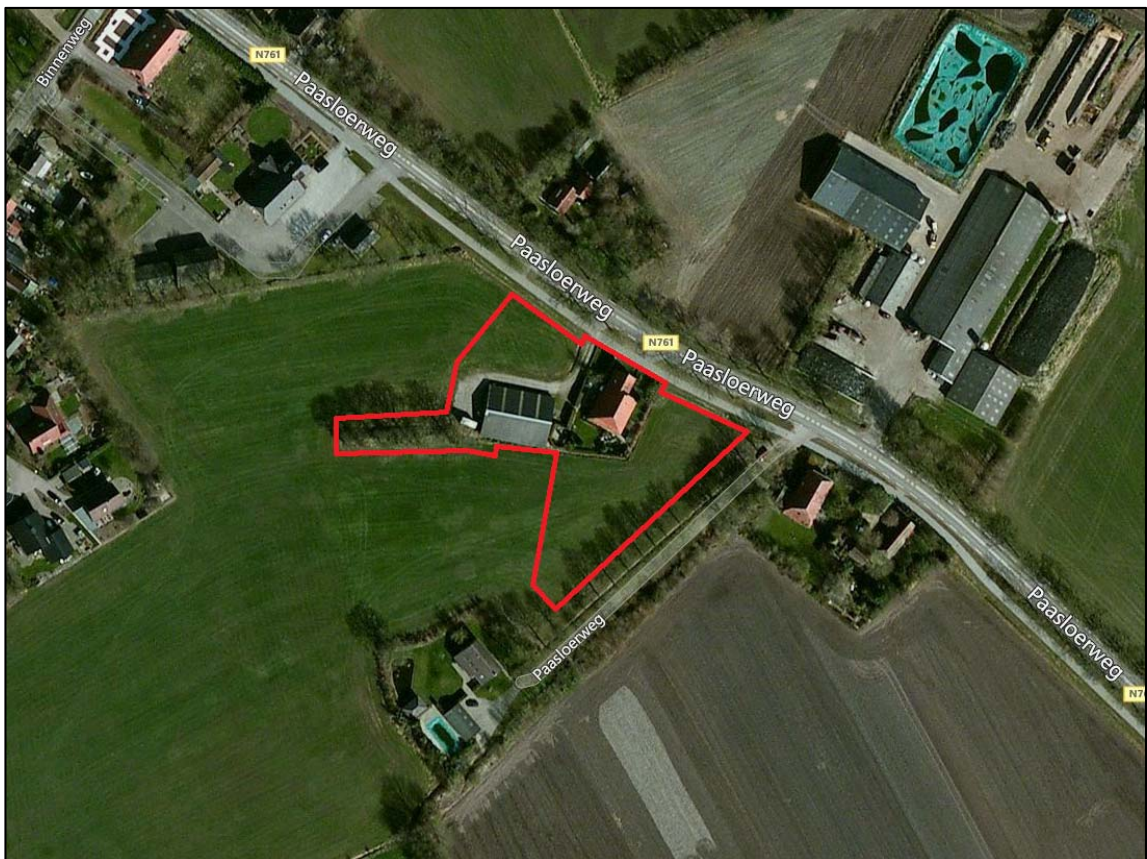
Figuur 2.1 Luchtfoto omgeving

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties, namelijk de percelen Paasloërweg 22a/24 en het perceel Hooiweg 7. Beide betreffen percelen waarop in het verleden agrarische bedrijfsvoering heeft plaatsgevonden, maar waarop de boerderijen nu als woning in gebruik zijn.

Locatie Paasloërweg

De locatie aan de Paasloërweg ligt op korte afstand ten oosten van het dorp. Hier staan een woonboerderij en een oude stal op aparte percelen en met elk een eigen inrit. Ten westen van de schuur staat een korte houtwal. De stal heeft een oppervlakte van 393 m² en verkeerd bouwkundig in slechte staat. Een luchtfoto van de locatie met daarop de globale begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 2.2. Het grasland achter de bebouwing is meegenomen, omdat hier momenteel bouwmogelijkheden voor agrarische bedrijfsvoering gelden. Een aanzicht op de bebouwing is weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.2 Luchtfoto locatie Paasloërweg



Figuur 2.3 Aanzicht op de bebouwing

Locatie Hooiweg

De Hooiweg is een smalle landweg met weinig aangelegene percelen. Nabij de aansluiting met de Paasloërweg ligt een cluster van woningen en een relatief grootschalige varkenshouderij en ongeveer halverwege de weg ligt een cluster van vier woonpercelen, waaronder het perceel Hooiweg 7. Dit perceel is niet georiënteerd op de Hooiweg, het ligt op ongeveer 175 meter vanaf deze weg. Op het perceel Hooiweg 7 staat een onlangs tot woning verbouwde boerderij op een ruim perceel. Ten noorden van de boerderij staat een in verval geraakte ligboxenstal met een oppervlakte van 584 m², waarvan het asbestdak inmiddels is verwijderd. Op het noordelijk deel van het perceel staat nog een kapschuur. Het perceel ligt ingesloten in houtwallen. Langs de zuidzijde ligt een in cultuur gebrachte beekloop. Een luchtfoto van de locatie aan de Hooiweg is weergegeven in figuur 2.4.



Figuur 2.4 Luchtfoto locatie Hooiweg

2.3 Beschrijving initiatief

Het initiatief omvat de bouw van een woning op de locatie van de oude schuur aan de Paasloërweg, in samenhang met een kwaliteitsverbetering voor de omgeving. De kwaliteitsverbetering ligt hoofdzakelijk in de sloop van de twee in verval geraakte stallen op de beide locaties en in de landschappelijke inpassing van de locatie aan de Paasloërweg. In dit kader is een advies ingewonnen bij de ervenconsulent van Het Oversticht. Dit advies is opgenomen in Bijlage 1.

Locatie Paasloërweg

De conclusie luidt dat de sloop van de schuur op het erf Paasloerweg 22a de mogelijkheid geeft voor het herstel van de ruimtelijke kwaliteit van het erf en het landschap. Een verdichting van het lint is niet wenselijk vanwege het behoud van zichtlijnen en open ruimtes aan de rand van Paasloo. Het is daarom een voorwaarde om de bouwka­vel te situeren op de locatie van de te slopen schuur, zodanig dat er met de te behouden woning een erfensemble kan ontstaan. Voorwaarden hierbij zijn dat de vormgeving van de woning gebaseerd is op het type 'erfwoning'. Dit is een volume dat in architectuur en oriëntatie ondergeschikt is aan het hoofdvolume, zijnde de boerderij op het naastgelegen perceel. Bij voorkeur de nok gericht op de weg. Voor het landschap wordt als voorwaarde gesteld dat de bestaande singel wordt verlengd, de steilrand wordt hersteld en dat een doorzicht wordt gecreëerd.

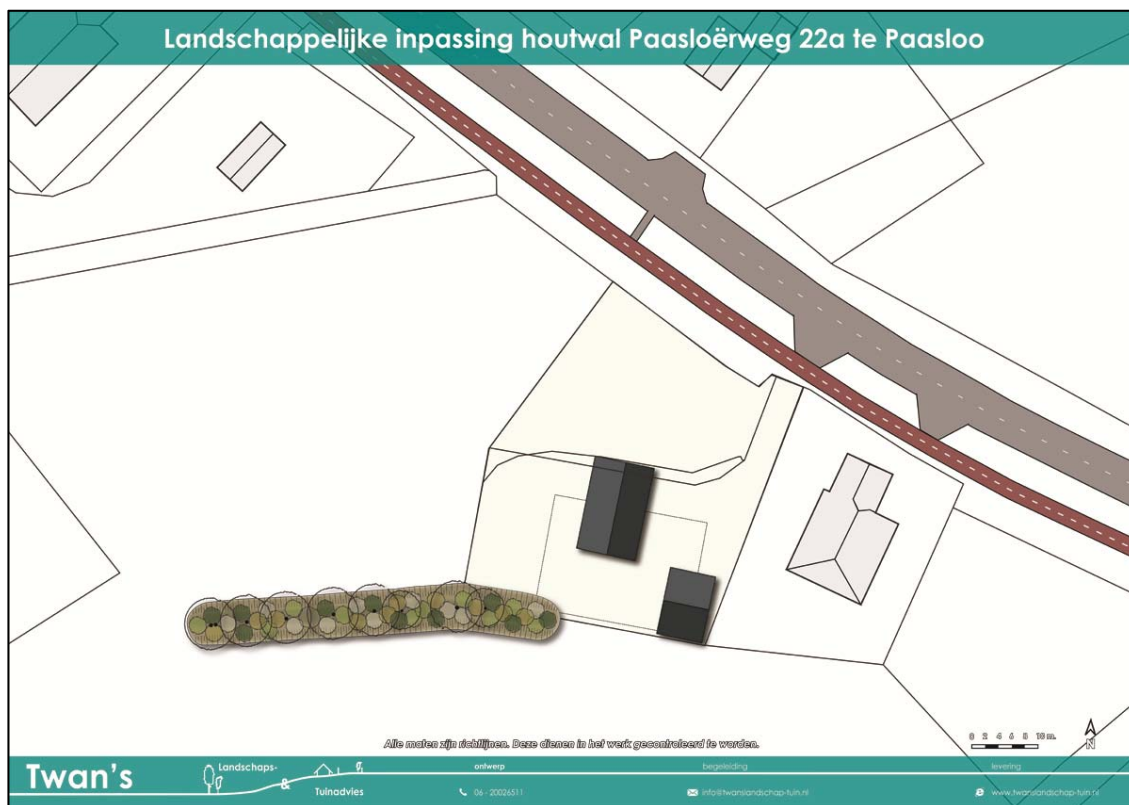
Locatie Hooiweg

Voor de locatie aan de Hooiweg geldt dat de sloop van de stallen en het gebruik als woonef mogelijkheden geeft voor herstel van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van landschap en het erf aan de Hooiweg 7. De houten kapschuur aan de rand van de singel zou behouden kunnen worden als volume en opgeknapt met streekeigen materialen. Voorwaarden voor herstel van kwaliteit zijn behoud en beheer van de bestaande singel en de laan, aanplant van erfbeplanting. Een vernatting kan plaatsvinden in de zone nabij de sloot.

2.4 Landschappelijke inpassing

Locatie Paasloërweg

Op de locatie aan de Paasloërweg wordt de oude ontsierende stal gesloopt. Hier komt een zogenaamde erfwooning voor terug. Deze gaat, tezamen met de woonboerderij op huisnummer 24, een erfensemble vormen. Op basis van het advies van de ervenconsulent is voor de locatie aan de Paasloërweg een inrichtingsplan met landschappelijke inpassing opgesteld. Dit is weergegeven in figuur 2.5.



Figuur 2.5 Nieuwe erfinrichting locatie Paasloërweg

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden relevante planologische beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Deze beleidskaders zijn richtinggevend voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Het rijksbeleid is gezien de aard en omvang van het plan niet relevant.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie Overijssel (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening (2009) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. In dit model draait het om drie vragen die antwoord geven op of, waar en hoe ontwikkelingen uitgevoerd worden. Bij de eerste vraag zijn generieke beleidskeuzes van belang. Bij de tweede vraag zijn ontwikkelingsperspectieven richtinggevend en bij de derde vraag gaat het om de inpassing in de kenmerken van het gebied.

Generieke beleidskeuzes

Het gaat hier om algemene keuzes die bepalen of ontwikkeling nodig, dan wel mogelijk zijn. Voor onder andere voorzieningen in het stedelijk gebied hanteert de provincie de SER-ladder. Dit betekent dat voor ontwikkelingen eerst bestaande bebouwing of herstructurering wordt benut, voordat er uitbreiding plaatsvindt.

De ontwikkeling sluit aan op de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, waarin de voormalige provinciale rood-voor-rood-regeling is opgenomen. Zie hiervoor het kopje 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. De ontwikkeling is dan ook niet strijdig met generieke beleidskeuzes.

Ontwikkelingsperspectieven

Voor het perceel geldt het ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens'. Hier is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. De voorgestelde woonfunctie in samenhang een kwaliteitsverbetering voor het landschap past goed in dit ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. In de lagenbenadering zijn per laag de daarbij horende gebiedskenmerken genoemd. Voor het plangebied zien de gebiedskenmerken van de verschillende lagen er als volgt uit:

natuurlijke laag: dekzandvlakten en -ruggen en in cultuur gebrachte laagveengebieden

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. De locatie aan de Paasloërweg ligt in een klein stukje laagveengebied, dat verder is omsloten door de dekzandruggen.

Dit project stelt een perceelsgebonden ontwikkeling voor. De zichtbare glooiingen in het landschap worden gehandhaafd.

laag van het agrarisch cultuurlandschap: ouden hoevenlandschap

Kenmerkend aan het oude hoevenlandschap is een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.

De kenmerken van dit in cultuur gebrachte landschap worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt, door het toevoegen en herstellen van houtwallen.

stedelijke laag:

Niet van toepassing.

lust- en leisurelaag: donkerte

De bouw van een woning doet geen afbreuk aan de donkerte in het gebied.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het plangebied ligt in de 'groene omgeving'. Met de groene omgeving wordt het grondgebied buiten steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. In de groene omgeving staat het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groenblauwe hoofdstructuur in combinatie met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers centraal.

De kwaliteitsimpuls vormt een nieuw beleidskader voor de voormalige rood-voor-rood-regeling. Centraal staat de balans tussen ontwikkelingsruimte en tegenprestatie in de vorm van investeringen in maatwerk met andere kwaliteitsprestaties, zoals landschap en natuur.

Aan de zijde van de investering worden de bouw- en gebruiksmogelijkheid ingeperkt. Het agrarisch bouwvlak van het voormalig bedrijf aan de Paasloërweg wordt weggenomen en het woonperceel aan de Hooiweg wordt verkleind. De oude en in verval geraakte schuren worden gesloopt (totaal ongeveer 977 m²). De ruimtelijke kwaliteitsinvesteringen zijn geborgd met een voorwaardelijke verplichting. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingsruimte en de tegenprestatie met elkaar in balans zijn.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken, passen binnen de beleidskeuzes van de provincie en aansluiten op het ontwikkelingsperspectief dat op het plangebied van toepassing is. Voorts wordt er geen afbreuk gedaan aan de kenmerken van het gebied. Het project voldoet aan de criteria voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, categorie Rood-voor-rood.

Omgevingsverordening Overijssel (2009)

De uitgangspunten uit de omgevingsvisie zijn vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen in de Omgevingsvisie Overijssel. Het plan is in overeenstemming met de regels uit de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

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

In de visie wordt gesteld dat Steenwijkerland een streekfunctie voor wonen, werken en voorzieningen heeft. Voor het ontwikkelen van woon- en zorgvoorzieningen en voor het plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan. De ontwikkeling is in elk geval niet strijdig met het gemeentelijk beleid.

Visie op wonen en leefbaarheid, vitaal duurzaam

Op 29 mei 2012 heeft de gemeenteraad het rapport 'Visie op wonen en leefbaarheid, vitaal duurzaam' vastgesteld. In deze visie is een indicatie voor de lokale woningbehoefte opgenomen op basis van de vraag in de periode 2011-2020. De visie heeft betrekking op de woningbouwlocaties binnen de kernen van de gemeente Steenwijkerland en doet geen uitspraken over woningbouw in het buitengebied. Dit omdat woningbouw in het buitengebied alleen middels toepassing van de regeling rood voor rood toegestaan is.

Er wordt één nieuwe woning toegevoegd in ruil voor een kwaliteitsverbetering van de omgeving (rood voor rood). Hiervoor is ruimte beschikbaar in het woningbouwprogramma. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de uitgangspunten van de Woonvisie.

Rood voor Rood met gesloten beurs

Om leegstand, verval en verpaupering in het landelijk gebied, als gevolg van een toenemend aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen te voorkomen, heeft de gemeente Steenwijkerland in 2007 de regeling “Rood voor Rood met gesloten beurs” vastgesteld. De realisatie van dit doel vindt plaats door het afbreken van landschapsontsierende bedrijfsbebouwing en door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn het gemeentelijke Landschapsontwikkelingsplan, het bestemmingsplan Buitengebied en de Welstandsnota. Het beleidskader geeft duidelijkheid over de mogelijkheden voor Rood voor Rood. De gesloten beurs betekent dat de overheid hier niet financieel aan bijdraagt.

In 2015 heeft de gemeente besloten deze regeling te beëindigen omdat er behoefte is aan een meer robuuste regeling, die breder kijkt, zoals de KGO. Hierbij is tevens besloten om de regeling twee jaar in stand te laten voor de gevallen waar al is besloten is om in principe mee te werken aan de Regeling en in procedure te brengen. Het principeverzoek is begin 2013 binnengekomen en beoordeeld op basis van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. Er is voor gekozen om de kavel eerst te koop te zetten en daarna het formele bestemmingsplanproces te doorlopen.

Conform de regeling dient minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt te worden. Ter compensatie kan onder voorwaarden één bouwkvavel voor een woonhuis worden toegekend. De bouwkvavel mag een maximale oppervlakte van 1.000 m² hebben. Het woonhuis heeft een maximaal bouwvolume van 750 m³. Voor erfbouwing geldt een maximale oppervlaktemaat van 75 m². Een deel van de meerwaarde van de bouwkvavel dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteit van het platteland, bijvoorbeeld door de aanleg van landschapselementen en nieuw groen.

De ontwikkeling is passend in de regeling. De melkstal met een oppervlakte van 584 m² aan de Hooiweg en dat de kippenstal met een oppervlakte van 393 m² aan de Paasloërweg worden gesloopt. De sloop van in totaal 977 m² aan ontsierende gebouwen en de voorgestelde investering is voldoende om een woning te mogen bouwen.

In het advies van Het Oversticht is opgenomen welke mogelijkheden er zijn voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Aan de Paasloërweg wordt een houtwal versterkt. Daarnaast is aan de Hooiweg een kapschuur in dit kader opknapt, waarmee deze beter past in de kwaliteiten van het landschap. Ook wordt hier de woonbestemming verkleind, twee houtwallen worden versterkt en er wordt een fruitboomgaard aangelegd. Het plan voldoet aan de voorwaarden uit de beleidsregel “regeling Rood voor Rood met gesloten beurs”.

Beleidsnotitie Buitengebied

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

Op basis van de beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied is de beheersverordening *Buitengebied* vastgesteld als planologisch kader voor het buitengebied. De regeling voor dit bestemmingsplan is afgestemd op de regels uit de beheersverordening en sluit zo aan bij de beleidsnotitie.

Van specifiek belang is dat is bepaald dat een woning bij recht 600 m³ mag bedragen. Met een goede stedenbouwkundige onderbouwing is het mogelijk om een woning te vergroten tot 750 m³. Hier wordt het 'ja, mits' principe toegepast. Voor een woning groter dan 750 m³ wordt het 'nee, tenzij' principe toegepast. Op basis van de Rood voor Rood regeling wordt in dit geval een woning van 750 m³ toegestaan.'

Een bijgebouw mag - gelet op de voorwaarden van de regeling Rood voor rood - 75 m² bedragen. In de beheersverordening is een binnenplanse afwijking opgenomen waardoor het mogelijk is om de oppervlakte voor vrijstaande bijgebouwen te vergroten tot 150 m². Voor deze afwijking wordt het 'ja, mits' principe toegepast.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

In het Landschapsontwikkelingsplan, dat in 2005 is vastgesteld, is het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente vastgelegd. Het dient als instrument waarmee richting wordt gegeven aan nieuwe ontwikkelingen.

Op basis van een landschapsanalyse zijn verschillende cultuurhistorische landschapstypen aangewezen. Het plangebied ligt in het 'Kampen- en essenlandschap'. Dit landschapstype heeft zich ontwikkeld in de drie genoemde gebieden op de overgang van hoog naar laag en van droog naar nat. Ze worden gekenmerkt door het naast elkaar voorkomen van onregelmatige blokvormige percelen op de hoger gelegen delen. De vele houtwallen, singels, bosjes en steilranden maken het landschap kleinschalig en gevarieerd. Hier en daar duiken uit de beslotenheid boerderijen op.

Het inrichtingsplan zoals beschreven in paragraaf 2.3 is binnen de kwaliteiten van dit landschap tot stand gekomen. In paragraaf 2.4 wordt ingegaan op de inpassing in het landschap en op de kwaliteitsaspecten.

Welstandsnota Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Hiertoe zijn onder andere voor het plangebied van dit bestemmingsplan een aantal welstandscriteria opgesteld, waaraan het bouwplan zal moeten voldoen. Het uitgangspunt is dat het bouwplan een definitief positief welstandsadvies krijgt.

Het plangebied ligt in het welstandsgebied 'Stuwwallenlandschap tussen Oldemarkt en De Eese', deelgebied 'Kampenlandschap'. In dit gebied zijn de oorspronkelijke boerderijen overheersend. Veel oorspronkelijke boerderijen en bijbehorende erven zijn ook nog gaaf in situering, hoofdvorm en gevelindeling. De bebouwingskarakteristieken van deze gebouwen zijn dan ook bepalend voor het aanzien van dit gebied waarmee het historische karakter van het gebied nog goed afleesbaar is. Het beleid is er dan ook op gericht het oorspronkelijke karakter van het gebied te bewaren en bij nieuwe ontwikkelingen voorzichtigheid te betrachten. Bij nieuwbouw, vervanging en grote uitbreidingen aan andere bestaande gebouwen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden gerespecteerd.

Extern veiligheidsbeleid 2015-2018

De gemeente stelt in haar extern veiligheidsbeleid het principe van deregulering voor. De gemeente stelt bij voorkeur geen aanvullende eisen, maar focust op het vroegtijdig (vooroverleg) in beeld krijgen van de juiste informatie.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een beperkt extern risico, als gevolg van incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen over de Paasloërweg en de opslag van gevaarlijke stoffen bij het zwembad Tolhekke. Hierop wordt in paragraaf 6.6.

Hoofdstuk 4 Actuele waarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de actuele waarden in het plangebied. Daarbij wordt ingegaan op de flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie.

4.2 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogel- en habitatrictlijngebieden) en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied ligt niet in een beschermd gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Weerribben, dat op 2 kilometer afstand van de nieuw te bouwen woning ligt. Het perceel Hooiweg 7 ligt op ongeveer één kilometer afstand. De Weerribben is tevens het dichtstbijzijnde EHS-gebied.

Het toevoegen van een woning heeft geen verrijkende effecten op natuurgebieden. Het wegvallen van de mogelijkheden voor een agrarisch bedrijf op de locatie heeft theoretisch een positief effect op natuurgebieden, gelet op de potentiële reductie van stikstofemissie. Het uitvoeren van onderzoek naar de effecten van dit bestemmingsplan op beschermde natuurwaarden is gelet op de aard van het project en de afstand tot beschermde natuurgebieden niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied ligt niet in een omgeving met hoge natuurwaarden. Er kan echter niet worden uitgesloten dat in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Het zal vooral gaan om algemeen beschermde soorten, waarvoor de zorgplicht geldt. Dit betekent dat alles gedaan moet worden, of juist moet worden gelaten, om schade aan deze soorten te voorkomen. Tevens is het te verwachten dat in de beplantingen vogels broeden. Conflicten met de Flora- en faunawet op dit punt worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Vaste verblijfplaatsen van zwaar beschermde soorten worden niet verwacht.

Beide locaties betreffen percelen van voormalige agrarische bedrijven, die niet meer als zodanig in gebruik zijn. Het plan is gericht op het bouwen van een woning en het versterken van de landschappelijke waarden. Deze ontwikkelingen hebben geen potentiële effecten op (verblijfplaatsen van) beschermde soorten. Voor de uitvoering van het plan worden wel twee gebouwen gesloopt. In de omgeving van het plangebied komen verschillende gebouwbewonende soorten voor. Op basis van verspreidingsgegevens gaat het met name om de steenmarter, gierzwaluwen en algemeen voorkomende vleermuizen, zoals dwergvleermuizen, laatvliegers en meervleermuizen. Deze laatste soort komt vooral in de omgeving van open water voor.

De steenmarter rukt op in Nederland en is middelzwaar beschermd. De soort is een cultuurvolger en leeft veelal op plaatsen waar mensen zijn en daarmee voedsel voorhanden is. Deze soort verblijft vooral in spouwmuren, funderingen en op zolders en kelders. De soort komt ook in schuren voor. De gierzwaluw heeft bovenal verblijfplaatsen in meer stedelijk gebied, dus in grotere bebouwingsconcentraties. Nestplaatsen komen vooral voor onder dakpannen, dakranden en in stenige holtes. De potentieel voorkomende soorten vleermuizen kiezen als onderkomen bij voorkeur spouwmuren van gebruikte (verwarmde) gebouwen. Verblijfplaatsen van deze soorten komen ook voor onder dakpannen en gesloten dakgootconstructies.

De ligboxenstal aan de Hooiweg is al gedeeltelijk gesloopt. Er staan alleen nog enkele wanden. Door een volledig gebrek aan enige schuilmogelijkheid kan het voorkomen van verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten worden uitgesloten. De schuur aan de Paasloërweg betreft een eenvoudig bouwwerk. De gevels zijn opgebouwd uit enkelsteens onderbouw met houten boutenbouw en gedeeltelijk uit plaatstaal. Er ligt een enkel golfplaten dak op en dakgoten ontbreken. De vloer bestaat uit een gesloten verharding die direct op de ondergrond is aangebracht. Enkele foto's van de schuur in de huidige staat zijn weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Enkele foto's van de schuur aan de Paasloërweg

De schuur is niet geschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen en zwaluwen. Een steenmarter kan in de schuur voorkomen. Echter, de schuur biedt in de huidige staat weinig beschutting en schuilplaatsen in de schuur ontbreken. In de omgeving zijn betere onderkomens beschikbaar, waar meer voedsel en beschutting is. Het kans dat de schuur wordt gebruikt als vaste verblijfplaats van een steenmarter is daarom zeer gering. Als deze soort voorkomt dan is er geen gevaar voor de positieve instandhouding van de populatie, aangezien er een ruim aanbod aan alternatieve verblijfplaatsen voorhanden is.

Het plan is dus uitvoerbaar binnen de kaders van de *Flora- en faunawet*. In het kader van de sloopmelding kan nog worden gevraagd om een ecologische verkenning van de schuur aan de Paasloërweg.

4.3 Cultuurhistorie

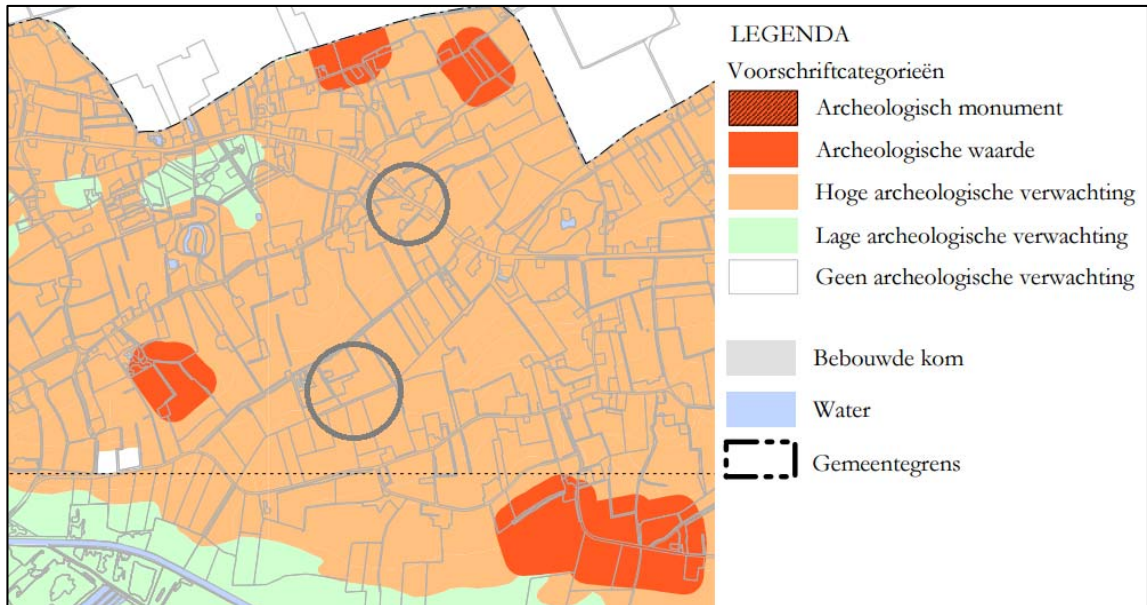
Per 1 januari 2012 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ingrijpend gewijzigd. Niet alleen archeologische waarden, maar ook gebouwd erfgoed en landschappelijke historische waarden moeten een vaste plek krijgen in gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke beschermde cultuurhistorische waarden. Wel zijn de kleinschalige verkavelingstructuren, gemarkeerd door houtwallen, en het reliëf van cultuurhistorische waarde. Deze waarden zijn bij de totstandkoming van het inrichtings- en inpassingsplan als uitgangspunt gehanteerd. In dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die regelt dat, wanneer het inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 van de regels niet binnen een jaar is gerealiseerd en in stand is gehouden, het gebruik van de woning strijdig is met de bestemming.

4.4 Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het Europese archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de gewijzigde Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

De gemeente Steenwijkerland heeft een gemeentelijke archeologische beleidskaart. Op die kaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Figuur 4.2 geeft een fragment van de beleidskaart weer.



Figuur 4.2 Fragment archeologische beleidskaart Steenwijkerland

Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt dat, in het buitengebied, een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter.

Ingrepen in de bodem als gevolg van de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn kleiner dan 2.500 m². Het bouwvlak voor de nieuwe woning heeft een oppervlakte van 180 m² en is bovendien op dezelfde plek als de huidige schuur gesitueerd. De archeologische verwachtingswaarde vormt geen belemmering voor het plan.

Voor het plangebied wordt, in overeenstemming met het archeologiebeleid, een beschermende regeling opgenomen. Indien grotere bodemingrepen aan de orde zijn, dan wordt per geval beoordeeld of archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op deze manier worden de archeologische waarden adequaat beschermd.

Indien bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de Monumentenwet een meldingsplicht.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het onderhavige plan is gelegen in het beheersgebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater.

5.2 Watertoets

De plannen zijn aan het waterschap kenbaar gemaakt. Vanwege de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding geldt de korte procedure voor de watertoets. Volstaan wordt met het opnemen van een standaard waterparagraaf.

De uitgangspunten voor het plan zijn in de volgende paragraaf opgenomen. Daarnaast wordt onder waterveiligheid ingegaan op het overstromingsrisico, zoals bedoeld in de omgevingsverordening van Provincie Overijssel.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Hierop gaat paragraaf 5.3 nader in.

Het verhard oppervlak neemt in de nieuwe situatie niet toe. Het plan veroorzaakt daardoor ook geen versnelde afvoer van hemelwater op het oppervlaktewater. Verder heeft het plan geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Er worden geen bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd die mogelijk leiden tot schadelijke lozingen op het oppervlaktewater. Indien uitlopende bouwmaterialen, zoals zink, worden toegepast, wordt dit voorzien van een coating.

Hemelwaterafvoer

Schoon hemelwater wordt afgevoerd op de watergangen in de omgeving. Dit gebeurt via de sloot aan de zuidzijde van het perceel. Deze sloot komt uit op de hoofdafwatering richting Eesveen (schouwsloot). Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Dit wordt onder andere gedaan door het materiaalgebruik (massiefhoutbouw).

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). In dit geval wordt de bebouwing op hetzelfde peil als de monumentale grote landbouwschuur gebouwd. Wel wordt een kelder gerealiseerd. Hierbij is aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Afvalwaterzorgplicht

Er komt een woning bij, dus er zal afvalwater geproduceerd worden. Het afvalwater van de nieuwe woning wordt aangesloten op het rioleringsstelsel langs de Paasloërweg.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap geïnformeerd over het plan. Dit 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.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies.

5.3 Waterveiligheid

Landelijk zijn risiconormen opgesteld voor wateroverlast. Deze geven aan hoe vaak een perceel mag inunderen. Het waterschap heeft daarom bij haar Waterbeheerplan een kaart 'Vertrekpunt inrichtingsnormen voorkomen wateroverlast' vastgesteld. Het plangebied ligt hierop in een gebied waar geen norm is vastgesteld.

In bijlage 1 van de Waterwet is het dijkkringgebied weergegeven. Het plangebied ligt in Dijkkring 9. Er is een beperkt overstromingsrisico van 1 op 1.250 per jaar. Van belang is dat vitale functies en vitale infrastructuur waterrobuust worden gemaakt. Het plan maakt een woning mogelijk. Conform de risicokaart van de provincie Overijssel is bij een eventuele dijkdoorbraak op deze locatie geen overstromingsrisico. Er is daarom geen belemmering voor het bouwen van een woning op deze locatie.

Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf

6.1 Inleiding

In onderstaande paragrafen wordt een overzicht gegeven van de voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan relevante milieuaspecten.

6.2 Geluidhinder

In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waarbinnen aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Dit geldt niet voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Hierbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als geluidsgevoelige functies binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een ruimtelijke procedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan kan een hogere waarde van ten hoogste 53 dB (buitengebied) worden vastgesteld.

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Paasloërweg (N761). Dit betreft een relatief drukke weg, bedoeld voor doorgaand verkeer. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in Bijlage 2.

De geluidsbelasting op de woning is bepaald op basis van de verkeersgegevens, wegdek, maximumsnelheid en de afstand van de woning tot de weg. Geconcludeerd is dat niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 56 dB. Overeenkomstig artikel 110g Wgh kan hier 3 dB van worden afgetrokken. Omdat maatregelen ter beperking van de geluidsbelasting niet doelmatig zijn, moet er een hogere waarde van 53 dB worden vastgesteld. Het Bouwbesluit waarborgt dat er wordt voldaan aan het maximaal binnenniveau van 33 dB.

6.3 Bodem

Het uitgangspunt voor wat betreft de bodem in het plangebied, is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor het wonen of een andere functie.

De bouwlocatie voor de woning is lange tijd in gebruik geweest ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering. Het ligt niet in de rede dat de locatie ernstig vervuild is. Plaatselijke verontreiniging als gevolg van een lekkend voertuig of een opslagtank kan niet worden uitgesloten. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning wordt daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In geval van een verontreiniging boven de grenswaarden vindt sanering plaats. Op die manier worden risico's voor de volksgezondheid uitgesloten.

6.4 Luchtkwaliteit en het besluit NIBM

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 17 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 9 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus goed.

Er wordt slechts één woning mogelijk gemaakt. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

6.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen

Over de N761 vindt beperkt - met ontheffing - vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit vervoer betreft transport van vuurwerk, lpg en propaan. Aangezien het hier om een beperkt aantal transporten gaat (bestemmingsverkeer) en er een beperkte uitbreiding in het aantal personen gaat plaatsvinden heeft dit geen gevolgen voor de hoogte van het groepsrisico. Ook is er geen sprake van een plaatsgebonden risico. Wel ligt het plangebied, voor zover het betreft de percelen Paasloërweg 22A en 24, binnen het invloedsgebied van 200 meter, waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord.

Verder ligt de locatie in het invloedsgebied van het zwembad Tolhekke, dat op ongeveer 550 meter ten oosten ligt. Ter plaatse vindt opslag van chloor en zoutzuur plaats. Het effectgebied is van belang voor de brandweer en andere hulpdiensten omdat hier nog gewonden kunnen vallen bij een incident met de gevaarlijke stoffen welke bij het zwembad worden opgeslagen. Ook voor deze risicobron geldt dat het toevoegen van één woning op de voorgestelde locatie geen relevant effect op het groepsrisico heeft, omdat er geen gebouwen waarin veel mensen verblijven mogelijk worden gemaakt. Wel moet ook hier het risico verantwoord worden.

Verantwoording groepsrisico

Op basis van het voorgaande moet de gemeente Steenwijkerland het groepsrisico verantwoorden. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij de brandweer. Deze adviseert over het beperken en bestrijden van calamiteiten en over de zelfredzaamheid.

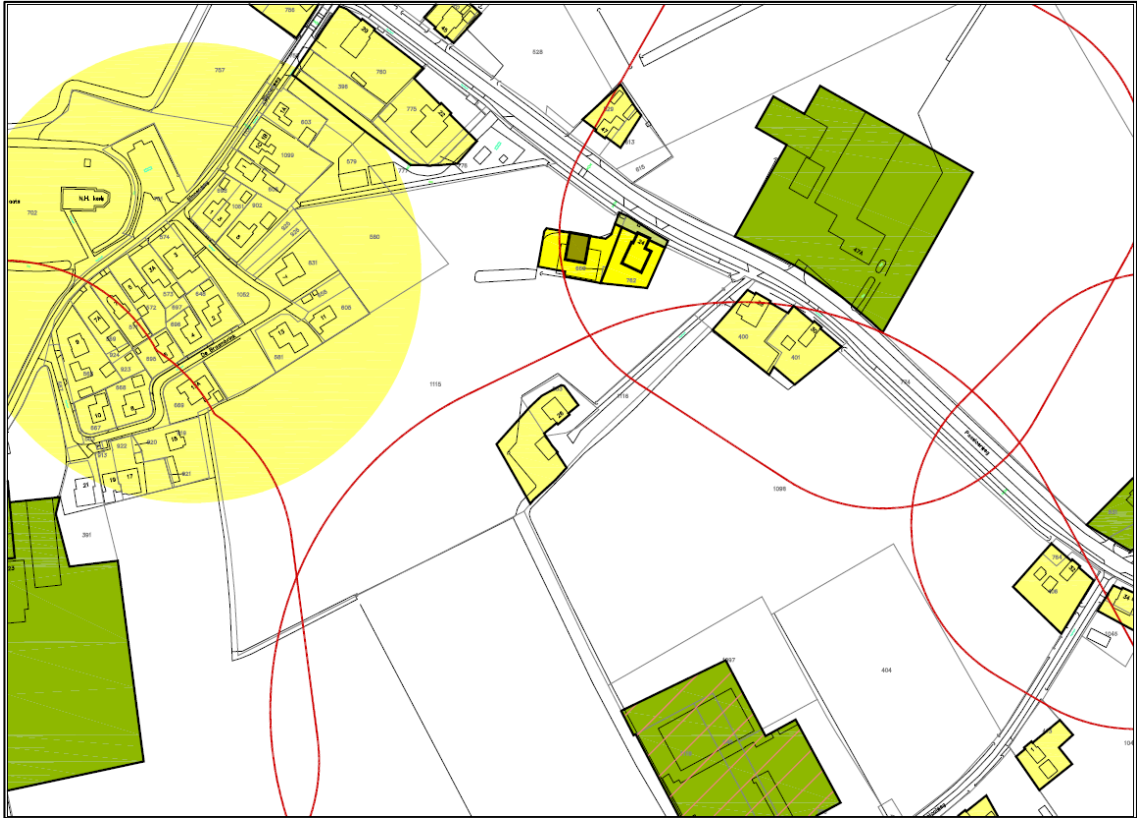
Gelet op de hoogte van het groepsrisico en het beperkte effect van dit bestemmingsplan op het groepsrisico bestaan er vanuit dit aspect geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Bij de besluitvorming ten aanzien van dit bestemmingsplan wordt het advies van de brandweer betrokken.

6.6 Milieuhindercontouren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Dit bestemmingsplan maakt het bouwen van een nieuwe woning mogelijk. Rondom de locatie aan de Paasloërweg liggen hoofdzakelijk andere woningen. De functiewijziging van agrarisch bedrijf naar wonen vormt daardoor een verbetering van de milieusituatie.

Wel zijn er enkele relevante bedrijven aanwezig. Het gaat om enkele veehouderijbedrijven, waaronder een varkenshouderij. De veehouderijen valt onder milieucategorie 3.2, waarbij een richtafstand van 100 meter geldt. De varkenshouderij is een bedrijf uit milieucategorie 4.1, waarbij een richtafstand van 200 meter geldt. De contouren rondom de agrarische bedrijven in relatie tot het plangebied zijn weergegeven in figuur 6.1. De bestaande woonbebouwing is hierop in geel aangegeven. De nieuwe woning is donkergeel aangeduid.



Figuur 6.1 Milieuhindercontouren agrarische bedrijven

Uit figuur 6.1 blijkt dat de nieuwe woning net in de contour van het noordoostelijk gelegen veehouderijbedrijf (Paasloërweg 47A) ligt. De woning staat op ongeveer 80 meter vanaf het bedrijfsperceel van dit bedrijf. Tussen de nieuwe woning en het bedrijf liggen verschillende bestaande woonpercelen. Deze bedrijven worden als gevolg van de ontwikkeling dus nooit in hun bedrijfsvoering beperkt.

Wel moeten beoordeeld worden of ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat, als gevolg van het bedrijf aan de Paasloërweg 47A. De stallen en mestopslag op het bedrijf zijn op meer dan 100 meter afstand gesitueerd. Als gevolg van de aanwezigheid van de veehouderij ontstaat ter plaatse van de nieuwe woning dus geen onevenredige hinder. Het ligt ook niet in de rede dat het bedrijf zich in deze richting zal uitbreiden, gelet op de aanwezigheid van verschillende andere woningen aan deze zijde.

Voor het varkensbedrijf aan de Hooiweg 3a is een omgevingsvergunningaanvraag gedaan voor bedrijfsuitbreiding,. Voor wat betreft de specifieke geurbelasting van dit varkensbedrijf op de te realiseren woning aan de Paasloërweg 22a, geldt dat voldaan kan worden aan de wettelijke geurnorm van 8,0 odour units per kubieke meter lucht. Dit blijkt uit de geurberekening van dit varkensbedrijf, welke bij de lopende wabo-aanvraag van dit bedrijf is gevoegd. In de gewenste situatie van dit bedrijf wordt zelfs nog ruimer aan de geurnorm voldaan (i.v.m. geurreducerende maatregelen).

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een verantwoorde milieuzonering.

6.7 Kabels, leidingen en overige zones

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

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling. Ook ligt het plangebied niet in een beschermingszone.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

7.2 Toelichting op de bestemmingen

De bestemmingen die in dit bestemmingsplan voorkomen zijn afgestemd op de regeling uit de beheersverordening *Buitengebied Steenwijkerland*. Hierbij geldt dat de regeling voor het woonperceel is toegespitst op dit initiatief, waarbij de randvoorwaarden uit het beleidskader, de actuele waarden, de waterparagraaf en de milieuparagraaf als uitgangspunt gelden.

Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

Agrarisch met waarden

De gronden rondom het bedrijfsperceel hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze bestemming is gericht op agrarisch grondgebruik in combinatie met het respecteren en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. In ondergeschikte mate is het gebruik als tuin bij de nieuwe woning mogelijk.

De houtwallen zijn beschermd binnen de aanduiding 'houtwal'. Het is in strijd met de bestemming op deze geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

Binnen de aanduiding 'vijver' is het mogelijk om onder voorwaarden een vijver aan te leggen. Hiervoor is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Wonen

De compensatiekavel valt onder de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming heeft een oppervlakte van 1.000 m². Binnen deze bestemming is het wonen, eventueel in combinatie met een beroep aan huis, mogelijk.

Er wordt in de bouwregels onderscheid gemaakt tussen de woning (hoofdgebouw) en de bijgebouwen. De woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd. Dit bouwvlak is afgestemd op het inrichtingsplan zoals beschreven in paragraaf 2.3. Op grond van het beleid is een woning met een maximale inhoud van 750 m³ toegestaan. Voor woning geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Voor de bestaande woningen geldt de bestaande hoogten, indien deze groter zijn, als maxima.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat de nieuwe woning niet gebruikt mag worden wanneer het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 2 van de regels, niet binnen een jaar is gerealiseerd.

Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van de ligboxenstal op het perceel Hooiweg 7. De nieuwe woning mag pas worden gebouwd wanneer de gebouwen binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting'. Deze aanduiding is niet van toepassing op de kippenschuur aan de Paasloërweg 22A, omdat woning hier praktisch niet gebouwd kan worden zonder de sloop van deze schuur.

Waarde - Archeologie 2

De bescherming van eventuele archeologische waarden, conform de beheersverordening, is geregeld in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze bestemming is op het gehele plangebied van toepassing. Bij ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm moet aangetoond worden dat er geen archeologische resten worden verstoord.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

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.

8.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door de aanvrager. In dit geval worden de kosten voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit (waaronder de sloop) gedragen uit de verkoop van de bouwkafeel. De aanvrager heeft hiervoor een taxatie aan de gemeente overhandigd. Deze is akkoord bevonden. Hiermee is aan de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan voldaan.

Grondexploitatie

Doel van de grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatie-regeling van toepassing, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Hiervoor zijn tussen de gemeente en de initiatiefnemers overeenkomsten gesloten. Hierin is onder andere het verhaal van eventuele planschade geregeld. Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeenteraad besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.

8.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten uit de bestemmingsplanprocedure geven inzicht in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan zijn overigens geen grote maatschappelijke belangen gemoeid.

Inspraak

De gemeente hecht grote waarde aan het vinden van (maatschappelijk) draagvlak voor ruimtelijke plannen. Dit draagvlak is ook voor initiatiefnemer van groot belang. Immers, wanneer er weerstand ontstaat tegen een plan dan kan dit van grote invloed zijn op de voortgang van de planvorming en het kan zelfs leiden tot een aantasting van het plan als gevolg van een uitspraak van een bestuursrechter.

Initiatiefnemers hebben een informatiemiddag georganiseerd voor de directe omgeving. De informatiemiddag is middels een brief aan iedereen bekend gemaakt. Verschillende mensen hebben de middag bijgewoond. Een vertegenwoordiger van de gemeente was bij de middag aanwezig. Het plan is gepresenteerd aan de hand van de landschappelijke inpassing en tekeningen. Het plan is positief ontvangen.

Overleg

Het wettelijk vooroverleg is afgerond. Provincie Overijssel heeft op 29 april 2016 positief op het plan gereageerd, met de opmerking dat in de regels geborgd moet worden dat er een erfwoning/schuurwoning moet worden gebouwd. Om dat dit juridisch niet mogelijk is, aangezien de vormgeving van de woning een welstandsaspect is, is ervoor gekozen om het advies van Het Oversticht aan de welstandsnota te koppelen. Het bestemmingsplan borgt de positie en omvang van de woning via het bouwvlak en de bouwregels.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft op 25 april 2016 laten weten geen bezwaren te hebben.

Ontwerpbestemmingsplan

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro).

Vaststelling

Daarop besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners

van zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1



Ervenconsulentadvies 1987 STW: Hooiweg 7 en Paasloöerweg 22a, Paasloo, Steenwijkerland

Datum : 4 juni 2013

Kader : Rood voor Rood (KGO) op Hooiweg 7 en Paasloöerweg 22a

Fase : initiatief

Opgave

De erven aan de Paasloöerweg en de Hooiweg 7 zijn gezamenlijk opgenomen in een aanvraag Rood voor Rood. De vraag ligt voor op beide erven te slopen (aan de Paasloöerweg een schuur en aan de Hooiweg meerdere opstallen) en aan de Paasloöerweg een bouwkaavel toe te voegen. Op 16 mei heeft het veldbezoek plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig de initiatiefnemers, adviseur van Bureau Rombou De heer Scheurwater en mevrouw Bloemert van de gemeente.

De gemeente vraagt de ervenconsulent over beide locaties te adviseren. Het beleid stelt als voorwaarden een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties. Het advies wordt in de verdere planprocedure als input gebruikt voor de Rood voor Rood procedure (KGO) en het bestemmingsplan. Het zal als toetsingskader worden gebruikt.

Beleid

Provincie

Omgevingsvisie, kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Rood voor Rood)

In de omgevingsvisie wordt het gebied aangeduid als oude hoevelandschap. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de dragende structuren (groenstructuur en routes) en de samenhang van de karakteristieke verschillen tussen landschapselementen (erven, open kamp, beekdal, mate van openheid en kleinschaligheid) versterkt te worden.

Gemeente

Landschapsontwikkelingsplan

In het landschapsontwikkelingsplan wordt het gebied als *Kampen en essenlandschap (stuwwal)* aangeduid. Het behouden en versterken van de kleinschaligheid, afwisseling open en besloten, versterken karakter nat en droog en behoud van het reliëf vormen een belangrijk uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen.

Advies

Landschap en erfstructuur

Het erf is gelegen in het waardevolle kleinschalige en reliëfrijke zandlandschap van Paasloo (Oldemarkt). Kenmerkend is de afwisseling in besloten en open, hoog en laag. De kleinschaligheid is op veel plekken nog waarneembaar. In de bijlage is een uitsnede van rond 1900 opgenomen.

Hooiweg 7

De sloop van de stallen en het gebruik als woonerf geeft mogelijkheden voor herstel van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van landschap en erf. Dit is een positieve ontwikkeling.

Wij stellen als randvoorwaarden dat:

- De ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de kleinschaligheid van het landschap:
 - Beheer en herstel van aanplant van de bestaande singels (houtwal), boomgroepen, losse bomen en bomenrijen met streekeigen plantmateriaal. Aanplant van een bomenrij of singel of boomgroepen (in lijn) in de open akker op de oude perceelsgrens (zie schets en uitsnede 1900).
 - Beheer en herstel van de laan. Deze laan is karakteristiek voor het landschap en er is achterstallig onderhoud.
- De ontwikkeling bijdraagt aan het herstel van het erfensemble met een streekeigen uitstraling:
 - De oude kapschuur aan de rand van het erf zou behouden kunnen blijven. De kapschuur is in slechte staat van onderhoud, maar is passend bij de erfensemble in deze streek. Sloop is niet noodzakelijk gezien vanuit de doelstelling van de regeling. Een renovatie met streekeigen materialen kan passen onder de investering in ruimtelijke kwaliteit.



- Renovatie van de boerderij in streekeigen sfeer. Mogelijk kan een gedeelte (percentage) van de meerkosten van het gebruik van een rieten dakbedekking vallen onder de investering in ruimtelijke kwaliteit.
- Aanleg van een nutstuin en bescheiden siertuin passend bij de boerderij en de streek. Hierbij kan gedacht worden aan een fruitgaarde (omhaagd met meidoorn of beuk), struweelhagen, enkele struikgroepen of losse bomen. Aanplant in een streekeigen assortiment. Deze aanplant kan vallen onder de investering in ruimtelijke kwaliteit.
- Het reliëf, het verschil in hoog- en laag als uitgangspunt wordt genomen bij de inrichting van het erf. De hoger gelegen delen onderscheiden zich qua inrichting en soorten beplanting van de lager gelegen delen. Vernatting kan plaatsvinden in de zone van de waterloop. Dit moet worden afgestemd met het waterschap.
- Een informele overgang van het erf naar het landschap wordt vormgegeven: een afwisseling van palen met draad, hagen, struikgroepen met inheemse soorten.
- De verlichting van het erf bescheiden wordt aangebracht, tegen de gevels en eventueel met sensor.
- De ontwikkeling een mogelijk biedt nu of in de toekomst voor de versterking van het informele routenetwerk voor wandelen en/of fietsen. De familie geeft aan dit in de toekomst alsnog weer te verkennen. Onlangs is een routenetwerk ontwikkeld. Mogelijk kunnen zij in de toekomst aanhaken.

Paasloöerweg 22a

De sloop van de schuur op het erf geeft de mogelijkheid voor het herstel van de ruimtelijke kwaliteit van het erf en het landschap. De huidige schuur doet in zijn maat afbreuk aan het erfensemble van de naastgelegen woning. Ook de houtwal met steilrand is doorbroken bij de bouw van de schuur destijds.

De erven zijn gelegen in een lint aan de Paasloöerweg. Het beleid gaat uit van herbouw op locatie of verdichting van de linten (invalswegen). Voor deze specifieke situatie is het niet wenselijk het lint te verdichten. Hierdoor worden zichtlijnen naar de kern verstoord en worden de open ruimte die karakteristiek zijn in het lint te veel verdicht.

Wij stellen als voorwaarden:

- De bouwkevel te situeren op de locatie van de te slopen schuur zodat dit nieuwe volume met het bestaande hoofdvolume één erfensemble gaat vormen. Het volume van de te bouwen woning komt meer in verhouding met het volume van de bestaande woning. Tussen de nieuwe en te behouden woning kan een informele groene ruimte ontworpen worden. Bij voorkeur de woning situeren met de nok naar de weg zodat het meeste doorzicht ontstaat, iets gedraaid ten opzichte van de te behouden woning is passend.
- Behoud van de huidige tweede toegang aan de zijde van het erf. Het is niet wenselijk een toegang over de kamp aan te leggen.
- De vormgeving van de woning gebaseerd op een type 'erfwoning'. Dit komt tot uiting in een volume, architectuur en oriëntatie die ondergeschikt is aan het hoofdvolume op het erf. Het volume kan eigentijds of traditioneel worden ontworpen. De meerkosten voor de toepassing van het materiaal hout kan mogelijk vallen onder de investering in ruimtelijke kwaliteit.
- De bestaande singel te verlengen, de steilrand te herstellen, doorzicht te creëren.

In de bijlagen zijn de principes van erfstructuur voor beide locaties toegevoegd. In de bijlage is ook een uitsnede van rond 1900 bijgevoegd.



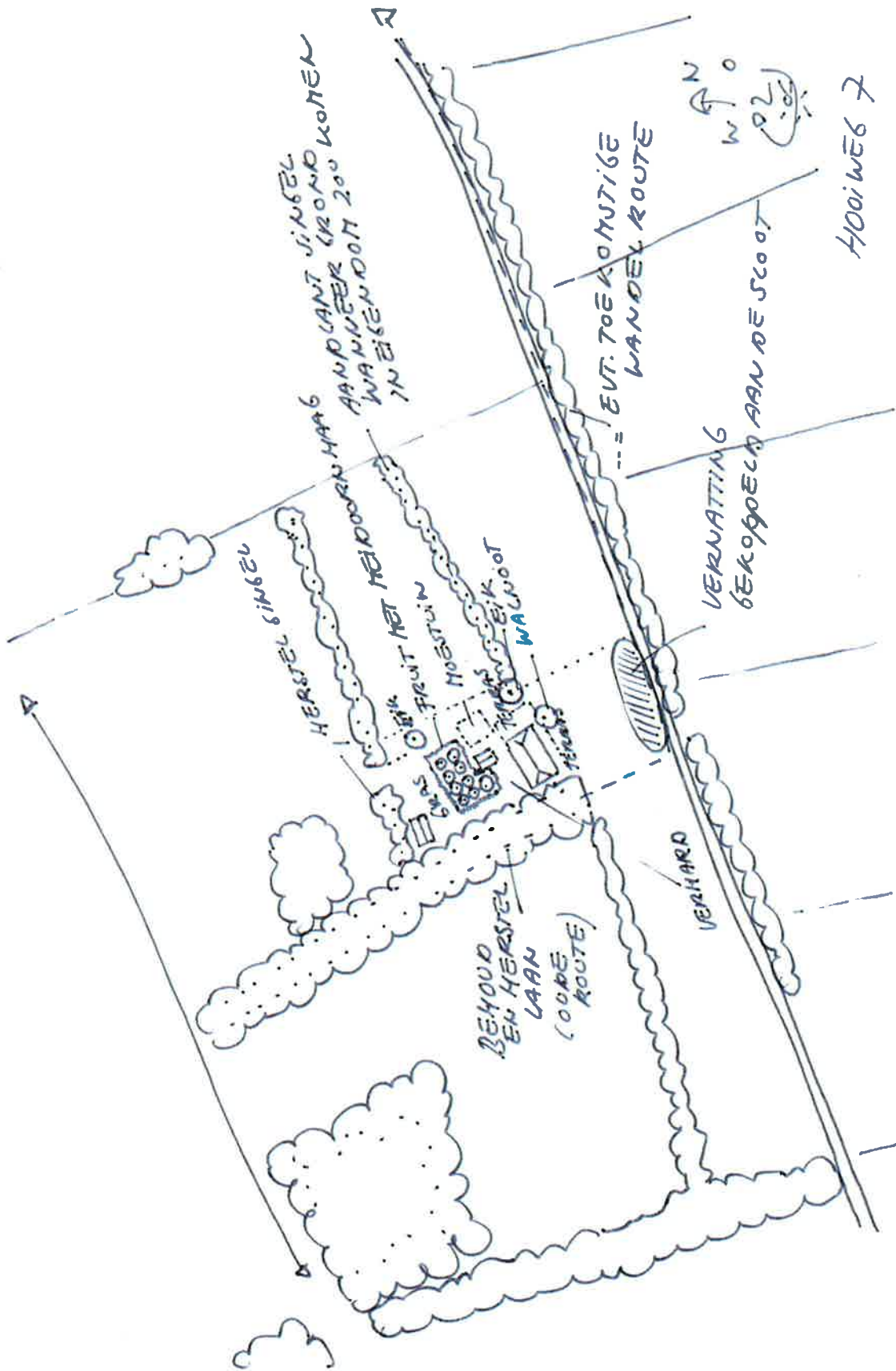
Conclusie

De sloop van de stallen en het gebruik als woonerf geeft mogelijkheden voor herstel van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van landschap en het erf aan de Hooiweg 7. De houten kapschuur aan de rand van de singel zou behouden kunnen worden als volume en opgeknapt met streekeigen materialen. Voorwaarden voor herstel van kwaliteit zijn behoud en beheer van de bestaande singel en de laan, aanplant van erfbeplanting, aanplant van de oude perceelsscheiding in de akker in aansluiting op het achtererf. Een vernatting kan plaatsvinden in de zone nabij de sloot.

De sloop van de schuur op het erf Paasloöerweg 22a geeft de mogelijkheid voor het herstel van de ruimtelijke kwaliteit van het erf en het landschap. Een verdichting van het lint is niet wenselijk vanwege het behoud van zichtlijnen en open ruimtes aan de rand van Paasloo. Wij stellen als voorwaarden de bouwkavel te situeren op de locatie van de te slopen schuur zodanig dat er met de te behouden woning één erfensemble kan ontstaan. Voorwaarden hierbij zijn dat de vormgeving van de woning gebaseerd is op het type 'erfwoning': een volume dat in architectuur en oriëntatie ondergeschikt is aan het hoofdvolume. Bij voorkeur de nok gericht op de weg. Voor het landschap stellen wij als voorwaarden de bestaande singel te verlengen, de steilrand te herstellen, doorzicht te creëren.

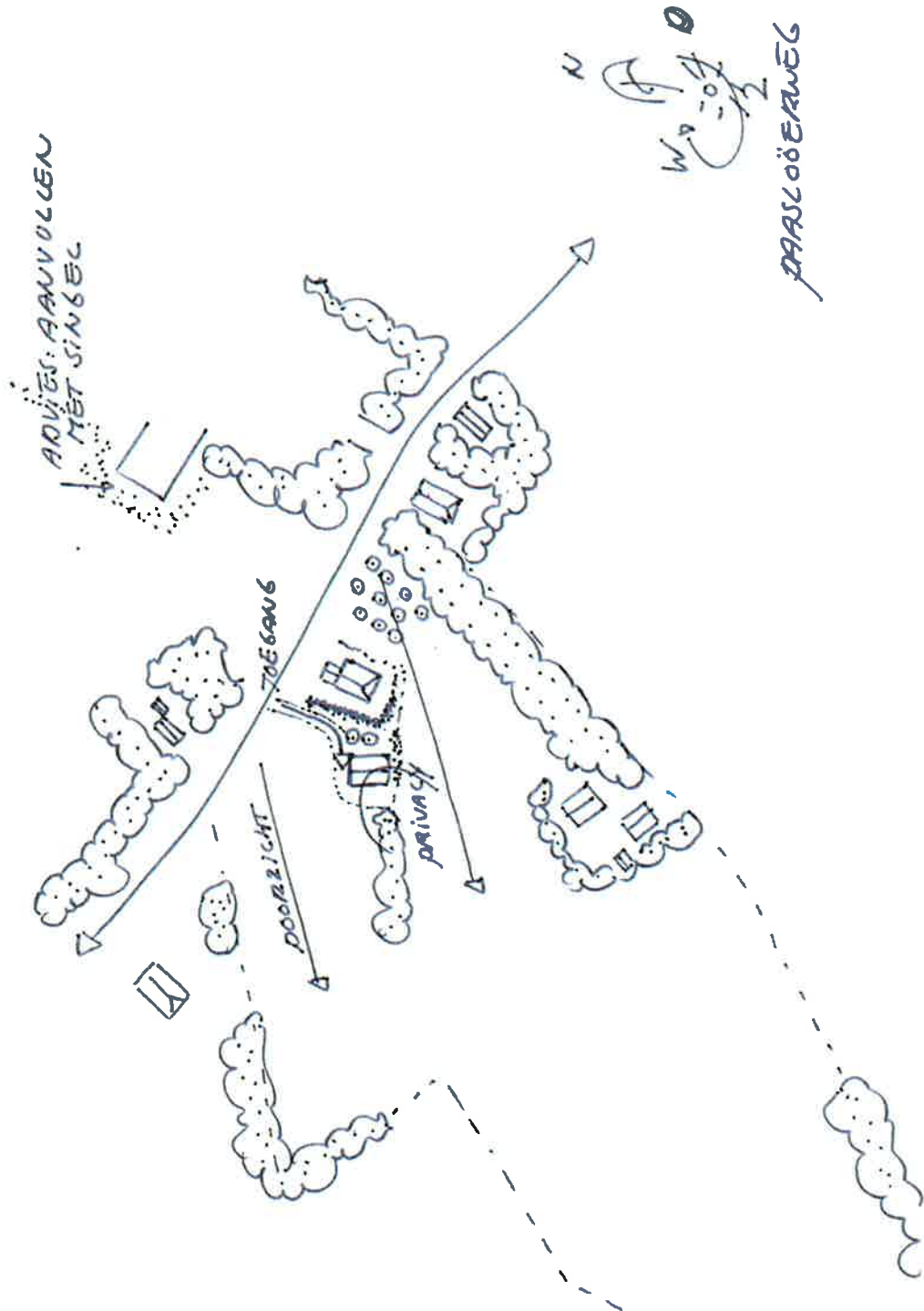


Bijlage erfshets Hooiweg 7



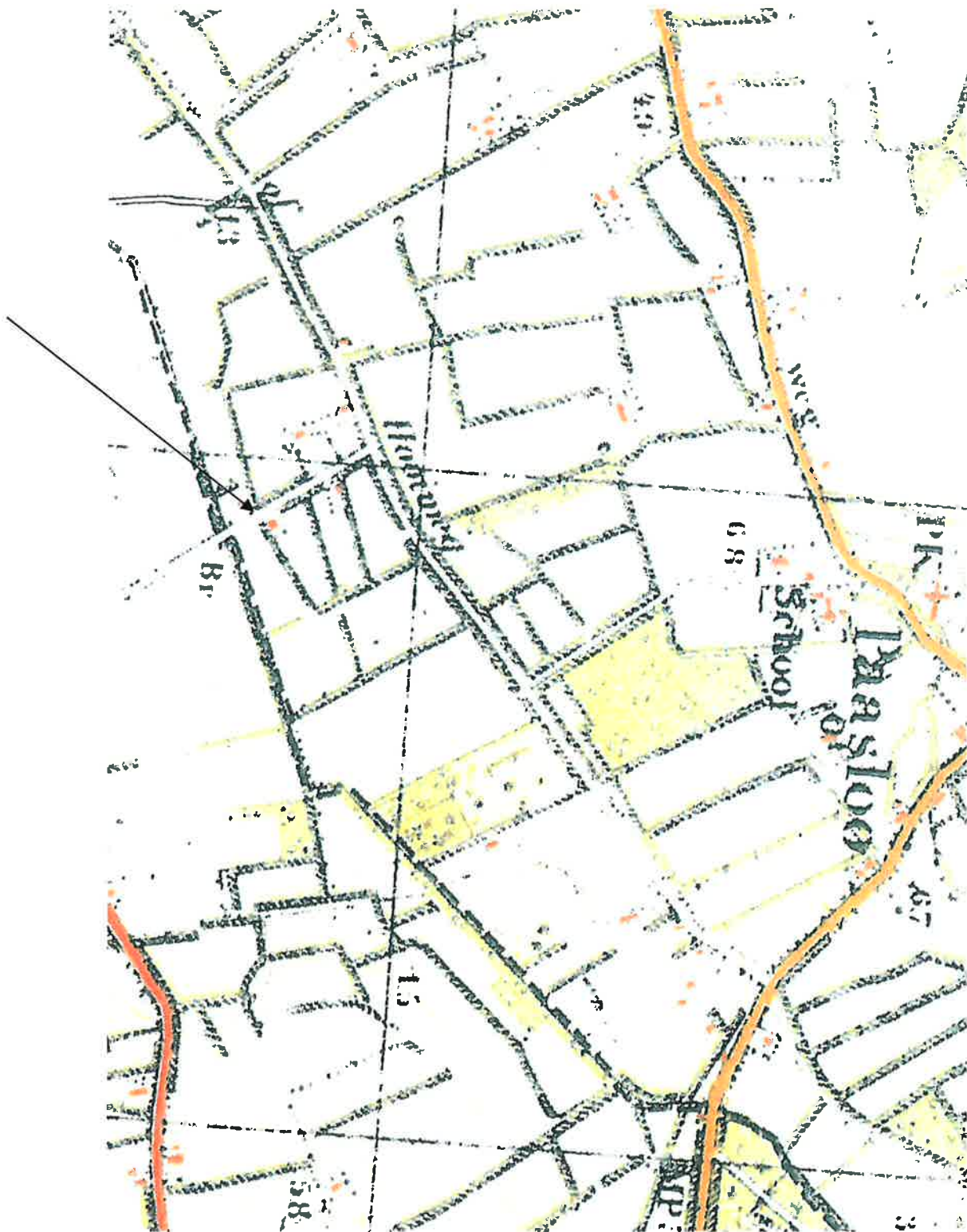


Bijlage erfshets Paasloöerweg





Bijlage uitsnede 1900, de pijl geeft het erf aan



BIJLAGE 2

AKOESTISCH ONDERZOEK

Van : M. Seidel
Project : Paasloërweg 22a, Paasloo
Datum : 14-04-2016
Betreft : Akoestisch onderzoek Paasloërweg 22a, Paasloo



Aan de Paasloërweg 22a wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Woningen zijn op de grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidsgevoelige functies waarvoor, indien gelegen binnen de wettelijke geluidszone van een (spoor)weg, akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden. De locatie is gelegen aan de Paasloërweg. Deze weg is buitenstedelijk gelegen, heeft twee rijstroken en heeft zodoende een geluidszone van 250 m. De woning is binnen deze zone gelegen. Akoestisch onderzoek is dan ook noodzakelijk.

Toetsingskader

Normstelling

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde in onderhavig situatie bedraagt 63 dB (binnenstedelijk gelegen woningen). De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm.

Aftrek ex artikel 110g Wgh

Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Op 20 mei 2014 is het RMG gewijzigd (Staatscourant jaargang 2014, nr. 10330). De belangrijkste wijziging betreft een tijdelijke verruiming van de aftrek bij geluidberekeningen voor wegen met een snelheid vanaf 70 km/uur (artikel 3.4, lid 1). De aftrek bij deze snelheden was voorheen 2 dB en is nu gewijzigd in:

- 4 dB voor situaties met een geluidsbelasting van 57 dB zonder aftrek volgens art. 110g Wgh.
- 3 dB voor situaties met een geluidsbelasting van 56 dB zonder aftrek volgens art. 110g Wgh;
- 2 dB voor andere waarden van de geluidsbelasting.

Voor wegen met snelheden lager dan 70 km/uur is de aftrek niet gewijzigd.

Onderzoek

Rekenmethodiek en invoergegevens

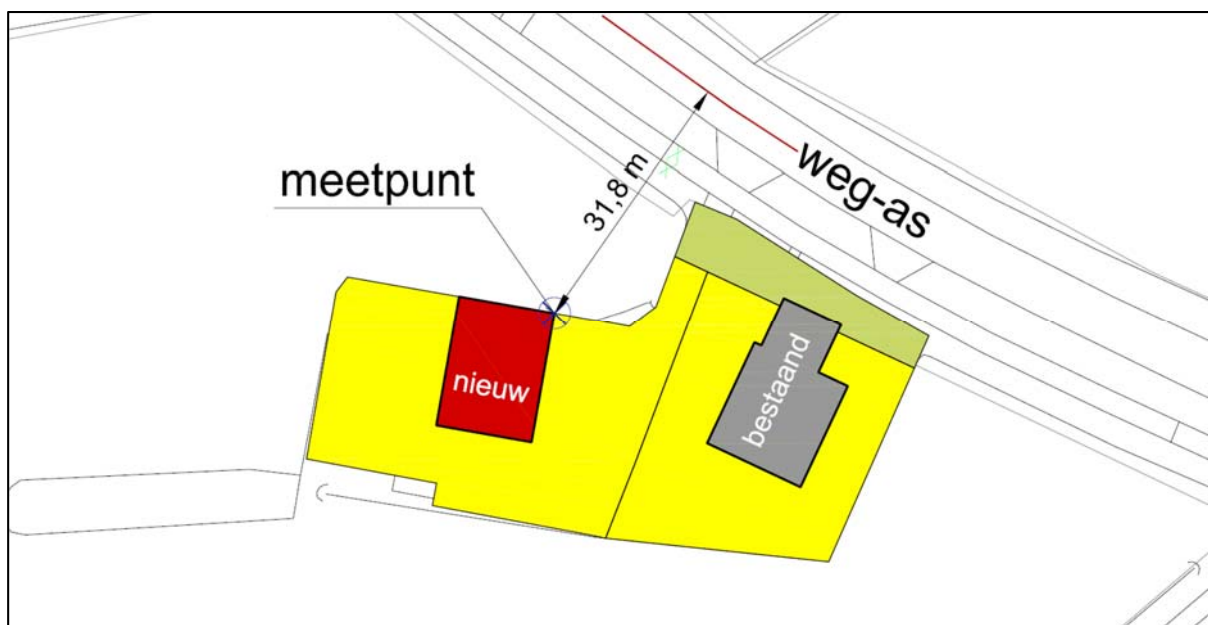
Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 1.

De verkeersgegevens (intensiteiten per dagdeel per voertuigcategorie, wegdekverharding en maximumsnelheid) van de Paasloërweg zijn ontleend uit het rapport 'Berekening geluidsbelasting wegverkeerslawaaai nieuw te bouwen woning Oldemarktseweg 198 in Basse' (Noordelijk Akoestisch Adviesburo BV, 18 december 2014). Om de verkeersintensiteit door te rekenen naar het prognosejaar 2026 is uitgegaan van een jaarlijkse autonome groei van 1%. De weg is uitgevoerd in SMA 0/11. Dit is akoestisch gezien gelijk aan dicht asfaltbeton (referentiewegdek). In tabel 1 zijn alle verkeersgegevens weergegeven.

Tabel 1 Verkeersgegevens (intensiteiten afgerond op 50-tallen)

	Intensiteit 2013 (mvt/etmaal)	Intensiteit 2026 (mvt/etmaal)	Snelheidsregime	Wegdekverharding
Paasloërweg	3.547	4.050	80 km/h	SMA 0/11

Aan de hand van de verbeelding is de afstand tussen de weg en de woning bepaald. Deze bedraagt 31,8 m. Omdat de woning een maximale hoogte van 8 m krijgt, is gerekend op de waarneemhoogtes 1,5 m, 4,5 m en 7,5 m. In figuur 1 is het meetpunt weergegeven.



Figuur 1 Meetpunt nieuwe woning

Resultaten

In tabel 2 is de geluidsbelasting op de gevel van de woning weergegeven.

Tabel 2 Geluidsbelasting op de gevel van de woning (exclusief aftrek conform artikel 3.4 RMG)

	1,5 m	4,5 m	7,5 m
Paasloërweg	55 dB	56 dB	56 dB

Uit de berekeningen blijkt dat maximale geluidsbelasting exclusief aftrek conform artikel 3.4 RMG 56 dB bedraagt. Conform het RMG bedraagt de geluidsbelasting inclusief aftrek 53 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet.

Maatregelen

Ten gevolge van het verkeer op de Paasloërweg wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De geluidsbelasting kan worden gereduceerd door maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied.

Er is een aantal maatregelen aan de bron denkbaar. De eerste mogelijkheid zou het beperken van de verkeersomvang, het wijzigen van de snelheid of van de samenstelling van het verkeer kunnen zijn. Gezien de functie van de weg als gebiedsontsluitingsweg is het beperken van de verkeersomvang of het wijzigen van de samenstelling van het verkeer of de maximumsnelheid niet mogelijk/gewenst. Er zijn derhalve overwegende bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard. Een andere maatregel aan de bron is het toepassen van een ander wegdektype. Het toepassen van een geluidsreducerende wegdekverharding stuit op bezwaren van financiële aard, vanwege de relatief hoge kosten in vergelijking met het bouwplan van één woning.

Bij maatregelen tussen de bron en de waarnemer (in de overdracht) gaat het om de realisering van geluidswallen of geluidsschermen. Deze maatregel stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Tevens zijn aan dit type maatregelen hoge kosten verbonden, wat leidt tot overwegende financiële bezwaren. Eveneens is het vergroten van de afstand tussen de weg en de rand van het bouwvlak geen mogelijkheid. Het vergroten van de afstand tussen de weg en de rand van het bouwvlak stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. Daarnaast zal de voorkeursgrenswaarde altijd overschreden blijven.

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op het gevel van de nieuwe woning wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt echter niet overschreden. Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren zijn niet mogelijk, gewenst en/of doelmatig. Er dient dan ook een besluit hogere waarde te worden vastgesteld. Een en ander is vastgelegd in tabel 3.

Tabel 3 Ontheffingswaarden

Ontwikkeling	Aantal woningen	Ontheffingswaarde	Geluidsbron
Paasloërweg 22a	1	53 dB	Paasloërweg

Ontvanger : Paasloerweg 22A **Waarneemhoogte [m]** : 1,5

Rijlijn : Paasloerweg

Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 31,80
Verhardingsbreedte [m]	: 5,50	Afstand schuin [m]	: 31,81
Bodemfactor [-]	: 0,68	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 0,20	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: 0 - Referentiewegdek		

Emissiegegevens intensiteiten per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Q_dag	Q_avond	Q_nacht	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	252,30	128,80	32,10	80	-2,00	72,99	70,07	64,03
3	Middelzware Motorvoert...	13,40	6,80	1,70	80	-2,00	64,54	61,60	55,58
4	Zware Motorvoertuigen	3,30	1,70	0,40	80	-2,00	61,19	58,31	52,03
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	269,00	137,30	34,20			73,81	70,89	64,85
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 0,30	LAeq, dag	: 54,03
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 51,11
D_afstand	: 15,03	LAeq, nacht	: 45,06
D_lucht	: 0,23	Aftrek Art.110g [dB]	: 0
D_bodem	: 3,32	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 55
D_meteo	: 1,51	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 55

Ontvanger : Paasloërweg 22A **Waarneemhoogte [m]** : 4,5

Rijlijn : Paasloërweg

Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 31,80
Verhardingsbreedte [m]	: 5,50	Afstand schuin [m]	: 32,02
Bodemfactor [-]	: 0,68	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 0,20	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: 0 - Referentiewegdek		

Emissiegegevens intensiteiten per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Q_dag	Q_avond	Q_nacht	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	252,30	128,80	32,10	80	-2,00	72,99	70,07	64,03
3	Middelzware Motorvoert...	13,40	6,80	1,70	80	-2,00	64,54	61,60	55,58
4	Zware Motorvoertuigen	3,30	1,70	0,40	80	-2,00	61,19	58,31	52,03
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	269,00	137,30	34,20			73,81	70,89	64,85
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 0,30	L _{Aeq} , dag	: 55,39
C_zichthoek	: 0,00	L _{Aeq} , avond	: 52,47
D_afstand	: 15,05	L _{Aeq} , nacht	: 46,42
D_lucht	: 0,23	Aftrek Art.110g [dB]	: 0
D_bodem	: 2,69	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 56
D_meteo	: 0,76	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 56

Ontvanger : Paasloërweg 22A **Waarneemhoogte [m]** : 7,5

Rijlijn : Paasloërweg

Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 31,80
Verhardingsbreedte [m]	: 5,50	Afstand schuin [m]	: 32,51
Bodemfactor [-]	: 0,68	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 0,20	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: 0 - Referentiewegdek		

Emissiegegevens intensiteiten per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Q_dag	Q_avond	Q_nacht	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	252,30	128,80	32,10	80	-2,00	72,99	70,07	64,03
3	Middelzware Motorvoert...	13,40	6,80	1,70	80	-2,00	64,54	61,60	55,58
4	Zware Motorvoertuigen	3,30	1,70	0,40	80	-2,00	61,19	58,31	52,03
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	269,00	137,30	34,20			73,81	70,89	64,85
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 0,30	LAeq, dag	: 55,65
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 52,73
D_afstand	: 15,12	LAeq, nacht	: 46,68
D_lucht	: 0,23	Aftrek Art.110g [dB]	: 0
D_bodem	: 2,61	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 56
D_meteo	: 0,51	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 56

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3	Agrarisch met waarden	7
Artikel 4	Tuin	11
Artikel 5	Wonen	12
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	19
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	22
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 8	Algemene bouwregels	23
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 11	Algemene procedureregels	26
Artikel 12	Overige regels	27
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	28
Artikel 13	Overgangsrecht	28
Artikel 14	Slotregel	29
BIJLAGEN BIJ DE REGELS		
Bijlage 1	Overzicht aan huis gebonden bedrijven	
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan	

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Paasloo - Paasloërweg 22a, Hooiweg 7 met identificatienummer NL.IMRO.1708.PSLPSLWG22AHW7-ON01 van de gemeente Steenwijkerland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming 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 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;

1.7 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;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 bedrijfs- c.q. beroepsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.13 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 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;

1.19 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgrond;

1.20 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 detailhandel:

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

1.22 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk en ruimtelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.23 gebouw:

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

1.24 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.25 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.26 logiesverstrekking:

een bedrijfsactiviteit, die enkel of in hoofdzaak is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies en waarbij de logieseenheden zijn ingericht als nachtverblijf;

1.27 peil:

- a. voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil of het ter plaatse geldende waterpeil;

1.28 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.29 recreatie:

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding;

1.30 recreatief medegebruik:

het medegebruik van gronden voor recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, sportvisserijen, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten;

1.31 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.32 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.33 verblijfsrecreatie:

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats waarbij recreatief nachtgebruik centraal staat;

1.34 woning:

een gebouw met een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

1.35 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 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.

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 oeervegetaties;
- e. een boomgaard, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - boomgaard'.

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

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 12 lid 12.1.1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

3.2.2 Overige 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 draaderafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1,50 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 realiseren en/of instandhouden van de in artikel 3.1 genoemde natuur- en landschapselementen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. terras, tennisbaan en zwembad;
- c. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
- d. opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen;
- e. buitenopslag, waaronder de opslag van mest(stoffen), behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- f. de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie;
- g. boom- en fruitteelt;
- h. ligplaats voor boten, anders dan voor eigen gebruik;
- i. verhuur van boten, fietsen en andere recreatieve vervoermiddelen;
- j. het geheel of gedeeltelijk verwijderen van een houtwal, ter plaatse van de aanduiding 'houtwal';
- k. het aanleggen van waterpartijen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.3.k ten behoeve van een vijver, met dien verstande dat:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'vijver';
- b. de oppervlakte van de vijver minimaal 150 m² bedraagt;
- c. de diepte van de vijver maximaal 2,00 meter bedraagt;
- d. de minimale helling van de noordoever oever 1:7 bedraagt;
- e. de minimale helling van de zuidelijke oever 1:3 bedraagt;
- f. rondom de vijver geen bomen of andere opgaande beplanting wordt aangebracht.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Vergunningplicht

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.

3.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 3.5.1 is niet van toepassing op:

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

3.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.5.1 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.

3.5.4 *Advies bevoegd waterschapsgezag*

In de volgende gevallen wordt advies aan het ter plaatse bevoegde waterschapsgezag gevraagd alvorens een besluit wordt genomen op de aanvraag om omgevingsvergunning:

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

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. parkeren, ontsluiting en inritten;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen

4.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 12 lid 12.1.

4.2 Bouwregels

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

- erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,00 meter bedraagt.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
- b. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een paardenbak.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

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.

5.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 12 lid 12.1.1.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- a. woningen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de in artikel 5.1 genoemde bestemming, zowel binnen als buiten de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen';

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het wonen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- b. de voorgevels van de woning worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing;
- c. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 - 1. de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
 - 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer + 0,30 meter;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter, met dien verstande dat, indien de goothoogte van een bestaande, legaal gebouwde woning hoger is dan de hiervoor bedoelde maximale goothoogte geldt die hoogte als maximum;

- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8,00 meter, met dien verstande dat, indien de bouwhoogte van een bestaande, legaal gebouwde woning hoger is dan de hiervoor bedoelde maximale bouwhoogte geldt die hoogte als maximum;
- f. gebouwen zullen met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° worden afgedekt;
- g. de inhoud van een woning bedraagt maximaal 750 m³, dan wel maximaal de bestaande inhoud indien deze groter is.

5.2.3 *Bijgebouwen behorende bij de woning*

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van carports, mag maximaal 75 m² bedragen;
- 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. een carport wordt op een afstand van minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van carports maximaal 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte van carports maximaal 20 m² bedraagt;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 6,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter mag bedragen.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

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

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

- a. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' de karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke bedrijfswoning behouden dient te blijven;
- b. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing dient te zijn gewaarborgd
- c. het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak alleen betrekking heeft op de uitbreiding van een woning binnen het bouwvlak;
- d. de inhoud van de woning maximaal 750 m³ mag bedragen;

- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de landschappelijke en/of archeologische waarden van de gronden;
 - 5. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

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

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.3 en 5.2.4 ten behoeve van een grotere bebouwde oppervlakte van bijgebouwen behorende bij een woning, met dien verstande dat:

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

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

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.3 en 5.2.4 ten behoeve van een grotere bebouwde oppervlakte van bijgebouwen behorende bij een woning, tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m² per bouwperceel, met dien verstande dat:

- a. het bouwperceel voor maximaal 50% wordt bebouwd;
- b. de bijgebouwen vrijstaand worden uitgevoerd;
- c. de goothoogte van de bijgebouwen maximaal 3,50 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 80% van de bouwhoogte van de woning;
- d. de bijgebouwen passen in het stedenbouwkundige beeld waarbij geldt dat clustering en concentratie van de bijgebouwen op het bouwperceel de voorkeur heeft;
- e. landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden worden niet onevenredig aangetast.

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

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

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

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

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2, 5.2.3 en 5.2.4 ten behoeve van het verlagen van de dakhelling van een gebouw tot 0°, met dien verstande dat:

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Voor het gebruik van de gronden worden de volgende verplichtingen opgelegd:

- a. de nieuwe woning mag pas worden gebouwd wanneer alle bouwwerken binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' zijn gesloopt;
- b. het gebruik van een woning, niet zijnde een bestaande woning, overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, is uitsluitend toegestaan indien de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 2 opgenomen kwaliteitsplan zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden.

5.4.2 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, 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 5.4.3;
- d. woningsplitsing;
- e. mantelzorg in de woning en/of in de vrijstaande bijgebouwen;
- f. vrijstaande bijgebouwen als logiesruimte;
- g. gebouwen voor recreatieve bewoning;
- h. detailhandel en horeca.

5.4.3 *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.

5.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.5.1 *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 5.4.2 ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf als opgenomen in het overzicht aan huis gebonden beroepen/bedrijven (Bijlage 1 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.

5.5.2 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 5.4 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 5.5 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. 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.

5.5.3 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van verblijfsrecreatie*

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

- a. er maximaal 10 slaappleatsen per bouwperceel worden toegestaan, ten behoeve van een gelijktijdig nachtverblijf van maximaal 10 personen;
- b. de slaappleatsen 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 5.5 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.

5.5.4 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.4.2, ten behoeve van mantelzorg in de gebouwen ten behoeve van het wonen, met dien verstande dat voor mantelzorg de volgende regels gelden:

- 1. er mogen geen 2 zelfstandige woningen ontstaan;
- 2. de tijdelijkheid staat in voldoende mate vast.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² dient 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 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.

6.2.2 Voorwaarden 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 een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen, afgraven, 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 dieper gaat dan 50 cm beneden het maaiveld en een grotere oppervlakte dan 2.500 m² beslaat.

6.3.2 *Uitzondering*

Het bepaalde in 6.3.1 is niet van toepassing, indien:

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

6.3.3 *Toetsingscriteria*

De in 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

- 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.

6.3.4 *Voorwaarden omgevingsvergunning*

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden 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.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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', uitgezonderd zwembaden binnen de bestemming 'Wonen';
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil, daarbij worden niet meegerekend zwembaden binnen de bestemming 'Wonen' ;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 m onder peil bedragen;
- d. om het ondergrondse bouwwerk toegankelijk te maken is overschrijding van het bouwvlak toegestaan;
- e. de regels van de betreffende bestemmingen zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

9.2 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;
- 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 van openbaar nut

Het bevoegd gezag kan gronden en met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbepalingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwen/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakel huisjes, 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.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Procedure nadere eisen

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

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Voorrangsregels

12.1.1 Voorrang dubbelbestemming

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

Hoofdstuk 4 **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 13.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het lid 13.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 13.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 13.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
bestemmingsplan Paasloo - Paasloërweg 22a, Hooiweg 7
van de gemeente Steenwijkerland.**

Behorende bij besluit van ...

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Overzicht aan huis gebonden bedrijven

Overzicht consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijvigheid (aan huis gebonden bedrijven) en aan huis gebonden beroepen

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

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

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

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

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

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

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

BIJLAGE 2

Landschappelijke inpassing houtwal Paasloërweg 22a te Paasloo

- (A) Meerstammige eik aan het eind van de wal
- (B) Overstaanders van eik bovenop de wal (5 st.)
- (C) Doorgeschoten eiken hakhout
- (D) Solitaire hulst bovenop de wal

- 1 *Corylus avellana* - hazelaar
- 2 *Ilex aquifolium* - scherpe hulst



- 3 *Rhamnus frangula* - vuilboom
- 4 *Crataegus monogyna* - meidoorn



Nr.	Soort	Aantal	Plantverband	Plantmaat
Bestaande te behouden beplanting				
A	<i>Quercus robur</i>	1	solitair	n.v.t.
B	<i>Quercus robur</i>	5	in lijn bovenop wal	n.v.t.
C	<i>Quercus robur</i>	2	solitair	n.v.t.
D	<i>Ilex aquifolium</i> (scherpe hulst)	1	solitair	n.v.t.
Nieuw toe te voegen beplanting				
1	<i>Corylus avellana</i> (hazelaar)	10	driehoeksverband	150 - 175 cm
2	<i>Ilex aquifolium</i> (scherpe hulst)	10	driehoeksverband	150 - 175 cm
3	<i>Rhamnus frangula</i> (vuilboom)	10	driehoeksverband	150 - 175 cm
4	<i>Crataegus monogyna</i> (meidoorn)	10	driehoeksverband	150 - 175 cm

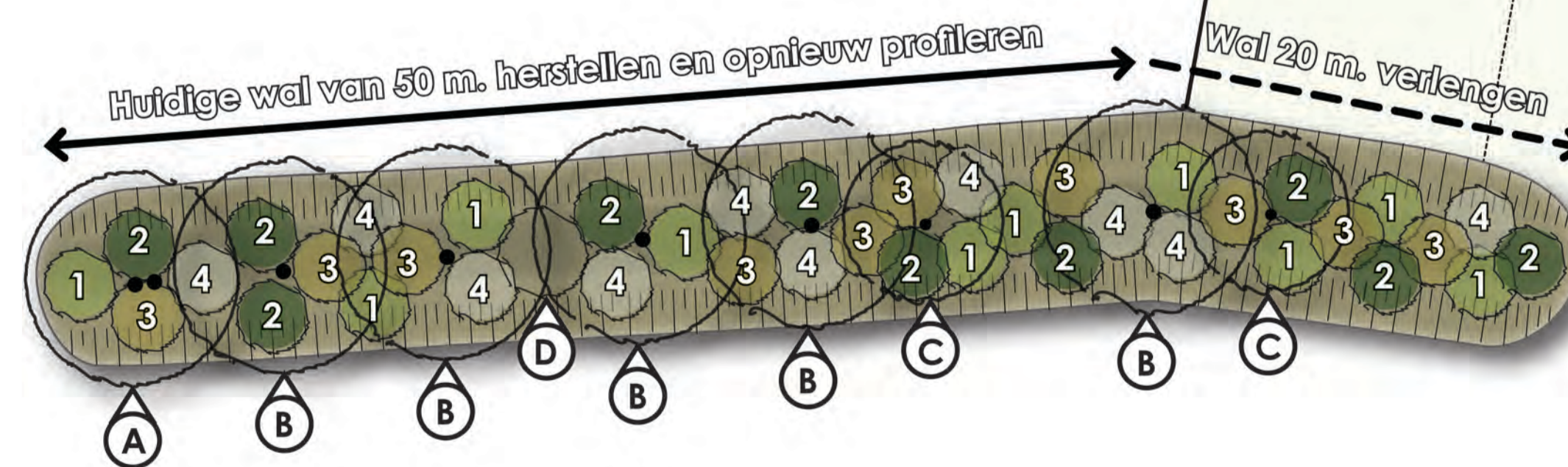
Toelichting inpassingsplan

Op perceel nr. 22a is de rood-voor-roodregeling van toepassing. Hierbij wordt op deze kavel een voormalige agrarische schuur gesloopt. Hiervoor komt een woning type 'erfwooning' terug.

Als landschappelijke inpassing wordt de bestaande singel van 50 meter verlengd richting de oostzijde met een lengte van 20 meter. De beplanting welke behouden moet blijven staat hiernaast beschreven welke ook aangeduid is op de plankaart. Zo worden een vijftal overstaanders gehandhaafd. Deze zijn karakteristiek en beelbepalend in de omgeving. Aan het uiteinde van de wal aan de westzijde staat een meerstammige eik. Op de wal zijn twee doorgeschoten eikenhakhout stobben aanwezig. Deze moeten worden afgezet, waarna die opnieuw kunnen uitlopen. Centraal op de wal is nog een inheemse hulst aanwezig. Deze elementen moeten behouden blijven en de overige soorten moeten worden verwijderd. De huidige wal moet daarna opnieuw worden geprofileerd en de steilrand moet worden hersteld. Het wallichaam moet een minimale breedte van 5 meter krijgen over de gehele lengte.

Zoals eerder beschreven moet het wallichaam 20 meter in oostenlijke richting worden doortrokken. Bovenop de gehele wal wordt extra bosplantsoen ingeplant. Deze wordt geplant in driehoeksverband op het 70 meter geprofileerde wallichaam met een plantafstand van 1,5 - 2 meter. Het toe te voegen bosplantsoen zijn streekeigen inheemse soorten. Er is gekozen voor groter plantmateriaal.

Door het uitvoeren van de bovengenoemde werkzaamheden is het landschappelijk karakter van de houtwal hersteld en vergroot. Door het toevoegen van de inheemse onderbeplanting wordt een landschappelijke kwaliteitslag behaald.



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

0 2 4 6 8 10 m.



levering

www.twanslandschap-tuin.nl

