

Buitengebied Steenwijkerland

Inhoudsopgave

Beleidsnotitie	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Beleidsnotitie, Omgevingsvisie en Omgevingsplan	6
1.3 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Sturingsfilosofie: Identiteit als leidraad	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Identiteit	8
2.3 Doorvertaling gebieden naar het Omgevingsplan	9
Hoofdstuk 3 Omgaan met en begeleiden van ontwikkelingen	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Omgaan met ontwikkelingen	11

Beleidsnotitie

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Steenwijkerland is al enige tijd bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Om diverse redenen is dit proces niet tot afronding gekomen en heeft de gemeente in 2013 een beheersverordening vastgesteld (herzien in december 2014). Omdat de beheersverordening slechts in beperkte mate ontwikkelingen toelaat, is het de wens van de gemeente om alsnog een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan voor het buitengebied op te stellen.

Dit nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland komt echter tot stand in een periode waarin de Omgevingswet haar schaduw steeds nadrukkelijker vooruitwerpt. Hoewel de Omgevingswet naar verwachting ergens in 2019 in werking zal treden, is het nu al mogelijk met het nieuwe instrumentarium te experimenteren. Omdat de gemeente Steenwijkerland in de praktijk tegen een aantal aspecten aanloopt (zie navolgende), heeft het college van burgemeester en wethouders in februari 2015 de minister laten weten graag gebruik te willen maken van de mogelijkheid om te experimenteren en al gedeeltelijk vooruit te lopen op de Omgevingswet. Concreet heeft de gemeente verzocht een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (hierna: Omgevingsplan) te mogen opstellen.

Het verzoek van de gemeente is door de minister gehonoreerd en met de inwerkingtreding van de 11e tranche is dit juridisch geborgd. Er is een aantal zaken waarmee de gemeente graag wil experimenteren. Dit zijn:

- de ontwikkelmogelijkheden binnen vergunde milieurechten;
- beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing;
- het opnemen van welstandscriteria in het Omgevingsplan.

Hoewel de gemeente Steenwijkerland zich hiervoor niet formeel bij het Ministerie heeft aangemeld, wil de gemeente door middel van het Omgevingsplan ook de basis leggen voor het integreren van gemeentelijke verordeningen. Integratie van verordeningen is namelijk een belangrijke basis onder de Omgevingswet.

Op deze onderdelen wordt verderop in deze Beleidsnotitie nader ingegaan.

1.2 Beleidsnotitie, Omgevingsvisie en Omgevingsplan

De gemeenteraad heeft in 2012 de Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland vastgesteld. Deze Beleidsnotitie is destijds opgesteld als bouwsteen voor het bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland. De afgelopen jaren is echter gebleken dat de Beleidsnotitie door de grote mate van concreetheid niet voldoende robuust en toekomstbestendig is. De huidige samenleving vraagt daarnaast een andere rol van de overheid en de Beleidsnotitie uit 2012 geeft geen afdoende antwoord op de huidige vragen die worden gesteld, te weten het 'samen naar goede oplossingen zoeken'.

De Omgevingswet bevat het instrumentarium om de vragen van deze tijd te beantwoorden. De gemeente wil - voordat het Omgevingsplan kan worden op- en vastgesteld - over het ruimtelijke beleid nadenken denken en daarom trekt nieuwe beleidsuitgangspunten vastleggen. De voorliggende Beleidsnotitie vervangt dan ook de Beleidsnotitie uit 2012 en is qua opzet en inhoud volledig afgestemd op de (gedachten achter) de Omgevingswet. Daarover later in dit stuk meer.

De voorliggende Beleidsnotitie wordt in belangrijke mate gevoed door de Omgevingsvisie 'Waardevast Landschap'. In deze Omgevingsvisie worden op een hoger schaalniveau beleidsuitspraken gedaan over de koers die de gemeente Steenwijkerland wil gaan varen. Begrippen als 'identiteit' en 'sturen op kwaliteit' vormen de belangrijkste bouwstenen van de Omgevingsvisie. In deze Beleidsnotitie wordt de Omgevingsvisie opgepakt en verder uitgewerkt. Vervolgens wordt de Beleidsnotitie vertaald in de regels van het Omgevingsplan. Op die manier ontstaat een logische verbinding, die loopt van Strategisch (Omgevingsvisie), via Tactisch (Beleidsnotitie) naar Operationeel (Omgevingsplan) niveau.

Later is de Beleidsnotitie toetsingskader voor initiatieven die niet direct mogelijk zijn op basis van het Omgevingsplan Buitengebied, maar waarvoor een herziening van het Omgevingsplan moet plaatsvinden.

1.3 Leeswijzer

In deze Beleidsnotitie staan de nieuwe beleidsuitgangspunten centraal. In hoofdstuk 2 staat beschreven op welke wijze de gemeente het instrumentarium uit de Omgevingswet wil toepassen. Het hoofdstuk bevat de 'gemeentelijke sturingsfilosofie' voor het omgaan met en begeleiden van ruimtelijke ontwikkelingen. Hoofdstuk 2 vormt daarmee de opmaat naar hoofdstuk 3, waar die filosofie concreter wordt uitgewerkt. Hoofdstuk 3 neemt de begrippen 'identiteit' en 'ruimtelijke kwaliteit' als uitgangspunt.

Wat betreft de stijl van deze Beleidsnotitie is gekozen voor een zo toegankelijk mogelijke schrijfstijl. Gedachte achter de Omgevingswet is dat initiatiefnemers zelf aan de slag gaan en zelf vooraf nadenken over het plan in relatie tot de plek. De Beleidsnotitie kan daarom worden gezien als een Handleiding waarmee initiatiefnemers zelf een groot deel van de afweging kunnen doen. Met die 'bagage' kan vervolgens het gesprek met de gemeente worden aangegaan.

Hoofdstuk 2 Sturingsfilosofie: Identiteit als leidraad

2.1 Inleiding

Deze Beleidsnotitie bevat de uitgangspunten voor het nieuwe gemeentelijke ruimtelijke beleid. De Beleidsnotitie slaat daarbij de brug tussen de gemeentelijke Omgevingsvisie, dat een strategisch kader is met diverse ambities ook voor het landelijk gebied, en het op te stellen Omgevingsplan dat concreet voor het buitengebied vastlegt waar welke ontwikkelingen zijn toegestaan en op welke manier. Onderstaand schema verbeeldt - op gemeentelijk niveau - de samenhang tussen alle documenten.

OVERZICHT PLANNEN

1. strategisch niveau	Omgevingsvisie	<i>ambities</i>
2. tactisch niveau	Beleidsnotitie	<i>ambities & plekken</i>
3. operationeel niveau	Omgevingsplan	<i>plekken & regels</i>

De voorliggende Beleidsnotitie legt de relatie tussen ambities en locaties. De Beleidsnotitie neemt daarbij als vertrekpunt dat niet langer functies leidend zijn in de keuze van toe te staan ontwikkelingen, maar de kwaliteit en identiteit van een gebied. Met andere woorden: een nieuwe ontwikkeling kan op een positieve benadering van de gemeente rekenen als deze bijdraagt aan de identiteit en eigenheid van een gebied. Daarmee sluit de Beleidsnotitie naadloos aan op nieuwe Provinciale Omgevingsvisie, die dezelfde sfeer ademt.

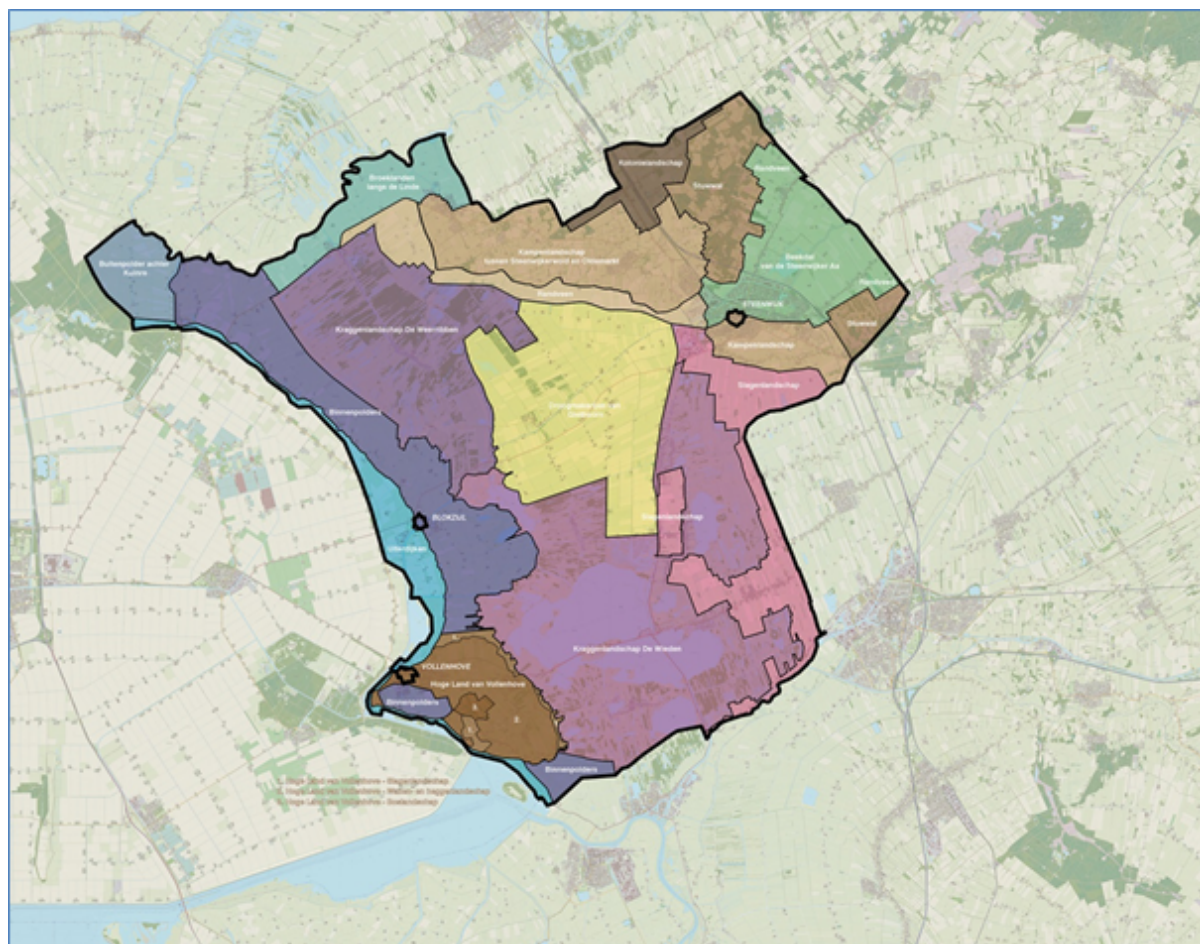
Deze benadering sluit tegelijk volledig aan op de gemeentelijke Omgevingsvisie die het buitengebied nadrukkelijk beschouwt als een 'mixgebied'. Het (traditioneel) scherpe onderscheid tussen bijvoorbeeld recreatieve gebieden, natuurgebieden en agrarische landschappen wordt losgelaten en vervangen door een streven naar een gezonde mix. Deze benadering sluit aan op de wens van de gemeenteraad om een robuust, toekomstgericht systeem te ontwerpen waarbij (lange) procedures zoveel mogelijk worden voorkomen.

2.2 Identiteit

In de Omgevingsvisie komt het begrip 'identiteit' nadrukkelijk naar voren als leidend principe voor het nieuwe ruimtelijke beleid; ontwikkelingen moeten passen binnen de identiteit van een gebied. Omdat deze Beleidsnotitie de nadere concretisering van de Omgevingsvisie vormt, is het goed op deze plaats iets langer stil te staan bij het begrip 'identiteit'. Wat wordt daar nu precies onder verstaan?

De identiteit van een gebied beschouwt de gemeente als 'datgene wat het gebied eigen maakt en onderscheidt van andere gebieden'. Het begrip identiteit is daarmee veel breder dan alleen het landschap. Het gaat ook om cultuur en mentaliteit. De identiteit van een gebied is daarmee een bindend principe: het bindt mensen, waardoor deze - letterlijk en figuurlijk - de ruimte met elkaar kunnen delen. En daarmee zullen stakeholders beter in planprocessen kunnen worden betrokken; er wordt immers niet meer gesproken vanuit standpunten, maar vanuit gedeelde belangen.

Op die manier geduid, is identiteit enkel op een groter schaalniveau herleidbaar. Het spreekt voor zich dat de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis in sterke mate bepalend zijn geweest voor de eigenheid van een gebied. Op onderstaande kaart zijn de identiteitsgebieden weergegeven. In paragraaf 3.4 worden de gebieden verder toegelicht en wordt ook per gebied ingegaan op hun identiteit, kenmerken, kwaliteiten en ontwikkelingsprincipes.



2.3 Doorvertalinggebieden naar het Omgevingsplan

De hiervoor weergegeven gebieden vormen de leidraad voor de doorvertaling in het Omgevingsplan. De identiteit en kwaliteiten van elk gebied worden in het Omgevingsplan vastgelegd (en daarmee geborgd). Op die manier wordt bij iedere ontwikkeling getoetst aan de wezenlijke kenmerken van het betreffende gebied.

De identiteit en de kwaliteiten leggen de basis onder het afwegingskader. Kort gezegd: past een initiatief bij deze waarden of kan een initiatief passend worden gemaakt, dan heeft de gemeente een positieve grondhouding. Daarmee wordt het sturen op functies in geval van ontwikkeling, zoals dat in de oude bestemmingsplannen gewoon was, losgelaten. Doet een ontwikkeling daarentegen afbreuk aan de kwaliteit en de identiteit van een gebied, dan zal de gemeente geen medewerking verlenen.

Hoofdstuk 3 **Omgaan met en begeleiden van ontwikkelingen**

3.1 Inleiding

Belangrijkste doel met de voorliggende Beleidsnotitie is om een robuust kader te maken dat kan inspelen op veranderende vragen vanuit de samenleving en de lokale situatie. De eerder vastgestelde Beleidsnotities boden met name generieke oplossingen. Verzoeken die weliswaar wenselijk zijn, maar niet passen binnen de generieke kaders zijn niet of alleen via een uitgebreid traject te vergunnen.

Doel van de voorliggende 'nieuwe' Beleidsnotitie is om dat proces transparanter te maken door de ambities en de randvoorwaarden helder te maken. Hierdoor weten initiatiefnemers op voorhand beter waar naar wordt gekeken en wordt onzekerheid verminderd.

3.2 Omgaan met ontwikkelingen

Het vorige hoofdstuk maakte duidelijk dat de gemeente (onder de Omgevingswet) 'anders gaat werken': Niet meer op voorhand bepalen wat wel en niet kan, maar op basis van maatwerk ontwikkelingen faciliteren. Daaruit zou - ten onrechte - het beeld kunnen ontstaan dat onder de Omgevingswet alles kan. Hoewel de gemeente ontegenzeggelijk meer eigen beleidsruimte krijgt, zal de gemeentelijke overheid in moeten staan voor een goede fysieke leefomgeving. Dat vraagt wel degelijk om het aangeven van grenzen, oftewel het stellen van kaders (maatwerk binnen grenzen). Deze kaders worden bepaald door:

1. de identiteit en kwaliteiten van het deelgebied;
2. de beleidsruimte van andere/hogere overheden, zoals milieu- en natuurwetgeving en de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie Overijssel.

Met andere woorden: ontwikkelingen dienen altijd te passen binnen deze beide kaders. Tussen beide oevers zijn vervolgens vele ontwikkelingen mogelijk en denkbaar. Per situatie kan worden gezocht naar de juiste koers. Onderstaande afbeelding maakt dat op een schematische wijze inzichtelijk.



In paragraaf 3.2.2 is een stappenplan opgenomen voor het begeleiden en sturen van nieuwe ontwikkelingen. In die paragraaf is het onderdeel 'identiteit en kwaliteit' integraal verwerkt. Het onderdeel 'Beleid en (milieu)wetgeving' verdient echter nadere toelichting. Daarom wordt, alvorens het stappenplan te presenteren, in de navolgende paragraaf een concretisering gegeven van het onderdeel Beleid en (milieu)wetgeving.

3.2.1 Concretisering Beleid en (milieu)wetgeving

Geluid

De Wet geluidhinder voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige functies dient hiermee rekening te worden gehouden. Voor het begeleiden van nieuwe ontwikkelingen gelden de volgende randvoorwaarden:

- In de in de Wet geluidhinder voorgeschreven gevallen is een akoestisch onderzoek noodzakelijk, waaruit blijkt dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting niet wordt overschreden.
- In overige gevallen kan de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als uitgangspunt worden gehanteerd ten aanzien van geluidsaspecten. Maatwerk in afwijking van de brochure is mogelijk, mits dat goed wordt gemotiveerd. Een akoestisch onderzoek kan daarvoor de basis vormen.

Luchtkwaliteit

Op basis van het wettelijk kader en het gemeentelijk beleid gelden bij nieuwe ontwikkelingen de volgende randvoorwaarden:

- Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.
- Verwacht wordt dat verreweg de meeste ontwikkelingen onder de wettelijke norm zullen blijven. Indien echter sprake is van een ontwikkeling die wel in betekende mate bijdraagt aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen, dan is toetsing aan de grenswaarden voor luchtverontreinigingscomponenten nodig. In dat geval is dus een onderzoek nodig.

Milieufstanden

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Met het oog daarop heeft de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) richtlijnen opgesteld voor afstanden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en daarvoor gevoelige functies (zoals woningen). Het gaat om richtafstanden op het gebied van geluid, geur, stof en gevaar.

In het planMER staat beschreven dat wanneer de richtafstanden uit de VNG-publicatie in acht worden genomen, ongewenste milieueffecten worden voorkomen. Het uitgangspunt luidt dan ook:

- Een initiatief dient te voldoen aan de richtlijnen voor milieuzonering van de VNG. Maatwerk in afwijking van de brochure is mogelijk, mits dat goed wordt gemotiveerd. In dat geval is mogelijk concreet onderzoek nodig.
- Wanneer sprake van nieuwvestiging van een niet-agrarisch bedrijf op een vrijkomend agrarisch bouwperceel, dan mag dat bedrijf maximaal categorie 3.1. zijn. Daarmee wordt gegarandeerd dat sprake is van lichte bedrijvigheid die passend is in de omgeving.

Verkeer

De gemeente vindt het belangrijk dat het weggennet is berekend op nieuwe ontwikkelingen. De gemeente vraagt dan ook dat wordt gemotiveerd wat de consequenties van een nieuwe ontwikkeling zijn ten aanzien van de verwachte extra verkeersbewegingen. De volgende randvoorwaarden spelen daarbij een rol:

- Leidt een nieuwe ontwikkeling tot maximaal 10 verkeersbewegingen per dag extra op de naastgelegen weg, dan zijn er vanuit verkeersoogpunt geen belemmeringen.
- Leidt een nieuwe ontwikkeling tot meer dan 10 dan extra verkeersbewegingen per dag op de naastgelegen weg, dan dient bij de aanvraag een verkeersonderzoek te worden gevoegd waarin aandacht wordt besteed aan de nieuwe ontwikkeling in relatie tot het weggennet en de verkeersveiligheid.

Stikstof

In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) is vastgelegd hoe op verschillende niveaus (generiek, provinciaal, gebiedsgericht) en vanuit verschillende sectoren (landbouw, verkeer, en industrie) wordt bijgedragen aan de noodzakelijke vermindering van stikstofdepositie in Nederland. De PAS vervangt de passende beoordeling voor stikstofdepositie bij de vergunningverlening op grond van de Wet natuurbescherming. Het geeft de onderbouwing dat de natuurdoelen van de Natura 2000-gebieden niet in gevaar komen. De PAS heeft sinds 2015 een wettelijke status gekregen en is van groot belang voor de vergunningverlening en planvorming. Voor de gemeentelijke 'speelruimte' is het volgende van belang:

1. Bijdrages van minder dan 0,05 mol N/ha/jaar zijn vrijgesteld (geen melding of vergunning nodig).
2. Is de bijdrage maximaal 1 mol N/ha/jaar, dan is een melding bij de provincie nodig.
3. Bij een bijdrage van meer dan 1 mol N/ha/jaar is een vergunning vereist.

In het kader van het opgestelde planMER is concreet geworden onder welke voorwaarden er (los van het vorenstaande) ontwikkelruimte aanwezig is voor de Steenwijkse agrarische sector. Onder verwijzing naar het planMER geldt de volgende randvoorwaarde bij nieuwe ontwikkelingen in de agrarische sector:

- Uitbreiding van een agrarisch bedrijf is mogelijk, mits er geen toename plaatsvindt van stikstofdepositie op het maatgevende Natura 2000-gebied.
- Een uitzondering op vorenstaande regeling betreft de ontwikkelingsruimte die beschikbaar is onder de PAS. In dat geval mag de toename van stikstofdepositie niet meer bedragen dan aangegeven in de PAS.

Natuur en ecologie

Steenwijkerland is een bijzonder natuurrijke gemeente. Weerribben en Wieden en Zwart Meer zijn bijvoorbeeld op Europese schaal aangewezen en beschermd als Natura 2000-gebied. Ontwikkelingen in het buitengebied vragen dan ook een grote mate van zorgvuldigheid ten aanzien van natuur en ecologie.

In het kader van het opgestelde planMER is onderzocht tot op welke schaal ontwikkelingen mogelijk zijn zonder dat er zogenaamde 'significant negatieve effecten' optreden op de Natura 2000-gebieden. In de eerste plaats gaat het daarbij over de onder het kopje 'Stikstof' beschreven maatregelen. Met de zogenaamde 'stikstofregel' wordt voorkomen dat er extra ammoniak neerdaalt op de betreffende natuurgebieden.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen echter ook afbreuk doen aan andere waarden. Gedacht kan worden aan:

- verlies van areaal of foerageergebied van ganzen of purperreigers;
- ongewenste hydrologische effecten als gevolg van ingrepen in de waterhuishouding rond de Natura 2000-gebieden.

Al deze aspecten zijn in het kader van het planMER en de bijbehorende Passende Beoordeling onderzocht en heeft niet alleen geleid tot bijstellingen in de maximale bouwvlakgrootte, maar ook tot deze algemene uitgangspunten:

- In een zone van 50 m rond Habitatrictlijngebieden is geen nieuwe drainage toegestaan. Het vervangen van bestaande drainage wordt gerekend tot normaal agrarisch onderhoud en is uitgezonderd van dit verbod.
- Met betrekking tot een deel van het Leewterveld geldt dat sprake kan zijn van verstoring/verslechtering van de geschiktheid van het gebied als foerageergebied voor purperreiger. De komende periode zal worden onderzocht in welke mate uitbreiding van agrarische bedrijven mogelijk is in dat deel van het Leewterveld dat wordt gebruikt als foerageergebied (voornamelijk het oostelijke deel). Tot die tijd is in dat deel geen uitbreiding van bouwvlakken mogelijk.

Archeologie

De gemeente Steenwijkerland heeft voor het gehele grondgebied een archeologische inventarisatie uitgevoerd en de resultaten daarvan doorvertaald naar een archeologische verwachtingen- en

beleidskaart. Op basis van het wettelijk kader en het gemeentelijk beleid geldt de volgende randvoorwaarde bij nieuwe ontwikkelingen:

- De gemeentelijke archeologische verwachtingen- en beleidskaart is bepalend voor de vraag waar en wanneer bij nieuwe ontwikkelingen een archeologisch onderzoek aan de orde is.

Externe veiligheid

Algemeen uitgangspunt ten aanzien van externe veiligheid is het aanbrengen van een scheiding tussen kwetsbare functies en risicovolle inrichtingen. Daarmee wil de overheid het volgende bereiken:

1. de bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
2. de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Voor het begeleiden van nieuwe ontwikkelingen betekent dit het volgende:

- Kwetsbare objecten mogen in nieuwe situaties niet binnen de 10^{-6} -contour van een risicobron liggen.
- De Plaatsgebonden Risico-contour (PR) 10^{-6} -contour dient binnen inrichtingsgrens te blijven (uitgezonderd situaties waarin de PR 10^{-6} -contour door het stimuleren van bronmaatregelen is gereduceerd en daarna uitsluitend een gebied inneemt buiten de inrichtingsgrens waarbinnen nu en in de toekomst binnen de contour geen (beperkt) kwetsbare objecten gevestigd zijn of zullen worden).
- Ook wanneer de PR 10^{-6} -contour binnen de inrichtingsgrens valt, besteedt de gemeente veel aandacht aan het treffen van bronmaatregelen.
- Een toename van het groepsrisico wordt geaccepteerd, mits invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico zoals opgenomen in het Bevi en in overleg met de Veiligheidsregio.
- Het invloedsgedebiet van een risicobron dat geldt voor het bepalen van het groepsrisico mag niet over woongebieden vallen.
- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt in nieuwe situaties als richtwaarde beschouwd. Slechts een overschrijding kan incidenteel en gemotiveerd op basis van zwaarwegende argumenten worden geaccepteerd.

Specifiek voor de transportzone A32 geldt (in aanvulling op het vorenstaande) nog het volgende:

- Kwetsbare objecten mogen in nieuwe situaties niet binnen de 10^{-6} -contour van een transportroute liggen. Aanvullend hierop mogen ook beperkt kwetsbare objecten zich in nieuwe situaties niet binnen de 10^{-6} -contour van een transportroute bevinden.
- Er dient rekening te worden gehouden met een zogenaamd plasbrand aandachtsgebied (PAG) van 30 m langs de weg. Binnen deze PAG, maar wel buiten de 10^{-6} -contour, mogen in nieuwe situaties

alleen na zeer zorgvuldige afweging (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd en wordt alle bebouwing binnen een afstand van 200 m aan weerszijden van de A32 meegenomen in de risicoberekening.

- Een toename van het groepsrisico wordt geaccepteerd, mits invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico zoals opgenomen in het Bevi.
- Het invloedsgebied van een transportroute dat geldt voor het bepalen van het groepsrisico mag niet over woongebieden vallen.
- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt in nieuwe situaties als richtwaarde beschouwd. Slechts een geringe overschrijding kan incidenteel en gemotiveerd op basis van zwaarwegende argumenten worden geaccepteerd.

Bodem

Bij nieuwe ontwikkelingen dient vast te staan dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Voor het Omgevingsplan gelden dan ook de volgende randvoorwaarden:

- Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd om vast te kunnen stellen of de bodemkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik.
- Nieuwe bodemverontreiniging dienen te worden voorkomen.

Welk onderzoek moet worden uitgevoerd (historisch, verkennend) kan worden bepaald in overleg met de gemeentelijke vakspecialist bodem. Dat geldt ook voor het vervolgtraject (sanering) indien blijkt dat de bodem niet geschikt is voor de beoogde nieuwe functie.

Geur

Wat betreft geurhinder wordt onderscheid gemaakt tussen geur afkomstig van veehouderijen en andere bedrijven. Voor andere bedrijven dan veehouderijen bestaat geen geurregeling. In het kader van de ruimtelijke ordening moet wel rekening worden gehouden met de belangen van geurgevoelige objecten in de omgeving en de belangen van het betreffende bedrijf zelf. Voor omliggende geurgevoelige objecten moet een goed woon- en leefklimaat kunnen worden gegarandeerd, terwijl de milieurechten van een bedrijf niet onevenredig mogen worden ingeperkt door de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten in diens omgeving.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen op of nabij een veehouderij die vergunningplichtig is op basis van de Wet milieubeheer, is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Aan deze wet komt een zogenaamde omgekeerde werking toe. Dat houdt in dat de afstanden en maximale geurbelasting die voor een bepaalde veehouderij van toepassing zijn, ook moeten worden gerespecteerd bij de realisatie van geurgevoelige objecten nabij die veehouderij.

De gemeente Steenwijkerland beschikt over een geurverordening als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. Middels deze geurverordening wordt maatwerk geleverd, bijvoorbeeld om eventuele knelpunten bij en rond veehouderijen op te lossen. Een en ander leidt tot de volgende voorwaarden bij nieuwe ontwikkelingen:

- Wat betreft veehouderijen is de geurverordening bepalend voor de mogelijkheden om af te wijken van de in de Wet geurhinder en veehouderij voorgeschreven minimale afstanden of maximale geurbelasting.
- Wat betreft de niet-veehouderijen geldt: voor omliggende geurgevoelige objecten moet een goed woon- en leefklimaat kunnen worden gegarandeerd, terwijl de milieurechten van een niet-veehouderijbedrijf niet onevenredig mogen worden ingeperkt door de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten in diens omgeving.
- Binnen een zone van 250 m rond bestaande intensieve veehouderijen (volwaardig en intensieve neventakken) zijn geen nieuwe woningen toegestaan.

Diverse zoneringen

Door het landelijke gebied loopt een groot aantal boven- en ondergrondse leidingen. Hoewel lang niet alle zichtbaar, hebben deze leidingen consequenties voor wat er mogelijk is in of op de grond. Te denken valt aan bijvoorbeeld aardgastransportleidingen, hoogspanningsleidingen, straalpaden en laagvliegroutes. Waar voor de ene leiding beperkingen gelden op het gebied van nieuwe functies, gelden voor de andere leiding weer beperkingen op het gebied van graven. Het voert op deze plaats te ver alle gevolgen in detail te beschrijven. Belangrijk om op deze plaats vast te stellen, is dat alle leidingen en hun beperkingen (voor zover relevant) in het Omgevingsplan zijn opgenomen. Als randvoorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen geldt dan ook:

- In geval van nieuwe ontwikkelingen dient het Omgevingsplan te worden geraadpleegd op de ligging van leidingen, zoneringen en de consequenties die dat met zich meebrengt.

Afstemming op beleid (hogere) overheden

Aan het eind van deze paragraaf is het goed stil te staan bij de relatie tussen nieuwe ontwikkelingen en het bestaand beleid. Nieuwe ontwikkelingen zullen namelijk moeten passen binnen de beleidskaders van de gemeente, provincie en Rijk. Op gemeentelijk niveau kan in dat kader bijvoorbeeld worden genoemd de woonvisie en het recreatiebeleid. Op provinciaal niveau spelen met name de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening een rol. Het beleid van de provincie kan op onderdeel een directe doorwerking hebben op de gemeentelijke beleidsvrijheid. Wat betreft het rijksbeleid is met name de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van belang, met dien verstande dat daarin voornamelijk beleidsvoornemens op hoofdlijnen worden gepresenteerd.

3.2.2 Stappenplan nieuwe ontwikkelingen

Bij het begeleiden van nieuwe ontwikkelingen onderscheidt de gemeente drie sporen:

1. Spoor 1 ('ja')

INLEIDING

Ontwikkelingen die in de 'Ja-categorie' vallen, zijn (gewenste) ontwikkelingen met een beperkte ruimtelijke impact. Het zijn ontwikkelingen die in essentie binnen de contouren van het bestaande erf of binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden. Het zijn bovendien ontwikkelingen die op grond van

geldende beheersverordening Buitengebied veelal al bij recht mogelijk zijn.

Er zijn echter ook gewenste ontwikkelingen die weliswaar een beperkte ruimtelijke impact hebben, maar waar (terughoudend) meekijken door de gemeente wenselijk is. Dergelijke ontwikkelingen vallen ook in de 'Ja-categorie'; wel is het nodig deze ontwikkeling vooraf bij de gemeente te melden. Indien de gemeente niet binnen vier weken op de melding reageert, kan de ontwikkeling doorgang vinden.

UITWERKING

a. Wat?

Bij recht

Bij recht is een keur aan functies toegestaan. In de eerste plaats kan het bestaande legale gebruik worden voortgezet. Daarnaast is een aantal specifieke functies aangegeven op de verbeelding van het Omgevingsplan. Ook deze functies zijn vanzelfsprekend toegestaan.

Op alle bouwpercelen is voorts ondergeschikt (dat wil zeggen: ondergeschikt aan de hoofdactiviteit van dat perceel) hobbymatig gebruik mogelijk.

Meer specifiek is bij een (bedrijfs)woning een aan huis verbonden beroep mogelijk. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden om de ondergeschiktheid te borgen en ongewenste effecten op bijvoorbeeld aanliggende percelen te voorkomen:

- een aan huis verbonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend in de (bedrijfs)woning of de daarbij behorende bijgebouwen;
- maximaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep;
- de woonfunctie wordt in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- er mogen maximaal twee personen werkzaam zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
- er is slechts één reclame-uiting toegestaan met een maximale afmeting van 20x30 cm;
- het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- 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;
- buitenopslag en buitenactiviteiten zijn niet toegestaan;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeersaantrekkende werking.

Bij een agrarisch bedrijf is bij recht een aantal nevenactiviteiten toegestaan. Met deze regeling bij recht treedt een grote versoepeling op ten opzichte van de beheersverordening, waarin nevenactiviteiten slechts na een procedure waren toegestaan. Maar dat terzijde. Wat betreft de toegestane

nevenactiviteiten kan worden gedacht aan kleinschalige dagrecreatie (al dan niet met een culturele of educatieve inslag), statische opslag en detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten. Aan deze rechtensregeling is een aantal voorwaarden verbonden (voorwaardelijke verplichting):

- maximaal 35% van de bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt voor de nevenactiviteit;
- de nevenactiviteit mag niet leiden tot onevenredige aantasting van bestaande natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
 - de verkeersveiligheid;
 - de milieusituatie;
 - het woon- en leefklimaat;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- de effecten op de waterhuishouding zijn in beeld gebracht (watertoets), waarbij geldt dat de bestaande waterhuishouding niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling;
- er wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte.

Na melding

Los van de mogelijkheden bij recht, is ook een aantal ontwikkelingen mogelijk na melding. De uitvoering van de betreffende bouw- of gebruiksactiviteiten mogen niet eerder worden gestart dan na afloop van vier weken na het doen van een melding en eventueel onder voorwaarde van (eventueel door de gemeente te geven) maatwerkvoorschriften. Maatwerkvoorschriften houden in dat de gemeente - ter voorkoming van geluidhinder op omliggende functies, ten behoeve van een goede inpassing in het landschap en een veilige verkeersafwikkeling of de veiligheid van personen - bij maatwerkvoorschrift eisen kan stellen aan de omvang van de activiteiten en inpassing daarvan op het terrein en in gebouwen.

Concreet gaat het om de volgende zaken die na melding mogelijk zijn:

Ondergeschikte nevenactiviteiten

- een aan huis verbonden bedrijf;
- verhuur van boten, fietsen en andere recreatieve vervoermiddelen;
- statische opslag;
- toonzalen;
- expositieruimten;
- atelier;
- praktijkruimten.

Deze activiteiten zijn uitsluitend na melding toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. maximaal 35% van de oppervlakte van de (bedrijfs)bebouwing wordt gebruikt met een maximum van 150 m². Daarbij ook de aantekening dat deze 35% ook geldt in combinatie met andere ondergeschikte nevenactiviteiten en/of beroepen en bedrijven aan huis;

2. op het perceel tenminste één persoon werkzaam is die tevens de gebruiker of bewoner van de hoofdfunctie is;
3. reclame-uitingen beperkt zijn toegestaan en de hoofdfunctie niet mogen overheersen;
4. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein
5. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende bedrijf gerelateerde producten;
6. de nieuwe ontwikkeling niet mag leiden tot een toename van meer dan 10 motorvoertuigbewegingen per dag;
7. buitenopslag is uitsluitend overeenkomstig de hoofdfunctie toegestaan.

Complementaire daghoreca

De gemeente wil onder een aantal voorwaarden complementaire daghoreca als nevenactiviteit toestaan. Allereerst is het belangrijk het begrip 'complementaire daghoreca' nader te duiden. Onder complementaire daghoreca verstaat de gemeente: 'een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren'. Deze activiteit is uitsluitend na melding toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de totale oppervlakte mag niet meer dan 100 m² van het bouwperceel innemen;
2. de oppervlakte voor daghoreca bedraagt maximaal 35% van de (bedrijfs)bebouwing;
3. de afstand van terrassen tot omliggende woonpercelen bedraagt minimaal 50 m.
4. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein.

Paardenbakken buiten het bouwperceel (zonder verlichting)

Om een aantasting van de te beschermen ruimtelijke belangen in het buitengebied door het aanleggen van paardenbakken te beperken en waar nodig te voorkomen, is het van belang een aantal randvoorwaarden te formuleren met betrekking tot paardenbakken. Om die reden zijn paardenbakken buiten het bouwperceel uitsluitend na melding toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de volledige paardenbak wordt gerealiseerd binnen een straal van 70 m gemeten vanaf het aangrenzend en bijbehorend hoofdgebouw;
2. de paardenbak dient op een minimale afstand van 50 m gemeten vanaf woningen van derden te worden aangelegd;
3. de paardenbak moet qua bouwmaterialen en situering zo goed mogelijk landschappelijk worden ingepast en aansluiten bij het bijbehorend bouwperceel;
4. de plaatsing van lichtmasten bij de paardenbak is niet toegestaan;
5. de paardenbak heeft een maximale afmeting van maximaal 20 x 40 m;
6. de bouwhoogte van de paardenbak bedraagt maximaal 1,50 m, uitgezonderd de hoogte van lichtmasten die maximaal 5,00 m bedraagt;
7. een paardenbak wordt niet voor de voorgevelrooilijn gesitueerd;
8. bij de melding wordt een situatieschets van de gewenste paardenbak overgelegd.

Productiegebonden detailhandel

Het gebruik van bedrijfsbebouwing voor productiegebonden detailhandel ter plaatse van Bedrijf en Gemengd in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen als nevenactiviteit naast de bedrijfsfunctie is uitsluitend na melding toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. het gebruik van bedrijfsbebouwing voor productiegebonden is uitsluitend mogelijk voorzover het perceel in het Omgevingsplan is aangegeven met de functie Bedrijf of Gemengd;
2. de oppervlakte van productiegebonden detailhandel bedraagt maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 150 m²;
3. de oppervlakte van afhaalpunten van internetwinkels bedraagt maximaal 25 m², met dien verstande dat detailhandel via het internet uitsluitend productiegebonden detailhandel betreft;
4. etalages zijn niet toegestaan;
5. verkoop van etenswaren, dranken en genotsmiddelen niet is toegestaan;
6. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein.

Bed and breakfast

Uit het gemeentelijk beleid blijkt dat men bed- en breakfastaccommodaties actief wil faciliteren. Een meldingsregel geeft daar op een goede wijze invulling aan. Bed en breakfast is uitsluitend na melding toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. er zijn maximaal 10 slaapplekken per bouwperceel toegestaan, ten behoeve van een gelijktijdig nachtverblijf van maximaal 10 personen;
2. de slaapplekken moeten worden gerealiseerd in het hoofdgebouw (de woning);
3. 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 van de gebouwen op een bouwperceel wordt gebruikt ten behoeve van bed- en breakfast en andere nevenactiviteiten tezamen;
4. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
5. bij melding dient een situatieschets van de parkeerruimte en de aangegeven ruimte in de bebouwing te worden ingediend.

Woningsplitsing

Woningsplitsing kan worden gedefinieerd als: 'het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van twee of meer huishoudens'. Tussen beide huishoudens kan een mantelzorgrelatie bestaan, maar dat hoeft niet. Het verschil met mantelzorg is het feit dat de splitsing niet van tijdelijke aard is. De splitsing wordt nadat de eventuele zorgbehoefte niet meer bestaat niet ongedaan gemaakt. Er hoeft ook geen zorgbehoefte te worden aangetoond, aangezien de planologische relevantie daarvan ontbreekt. Het maakt immers niet uit of er een zorgbehoevende gaat wonen of een ander.

Door splitsing van woningen kunnen ook woningen voor starters worden gecreëerd en kan een bijdrage

worden geleverd aan het behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden, omdat de onderhoudskosten dan worden gedragen door twee huishoudens in plaats van één. De gemeente Steenwijkerland neemt daarom een positief standpunt in ten aanzien van woningsplitsing.

Splitsing van bestaande woningen is uitsluitend na melding toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de te splitsen woning heeft een inhoud heeft van minimaal 600 m³;
2. de woningen hebben na splitsing elk afzonderlijk een inhoud van minimaal 250 m³;
3. de uiterlijke verschijningsvorm van de hoofdgebouwen mag niet veranderen;
4. de inhoud en oppervlakte van de woningen, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet worden vergroot. De maatvoering (zoals in het Omgevingsplan opgenomen voor 'één woning') mag niet worden vergroot;
5. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein.

Woningsamenvoeging

Samenvoeging van bestaande woningen tot een grote woning is via melding uitsluitend toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. samenvoeging van woningen in een rij aaneengesloten soortgelijke woningen is niet toegestaan;
2. de uiterlijke verschijningsvorm van de hoofdgebouwen mag niet veranderen;
3. de totale inhoud en oppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet worden vergroot.

Scoutingactiviteiten

Binnen de gemeente bevindt zich een terrein waar met enige regelmaat scoutingactiviteiten plaatsvinden. Dit terrein is in het Omgevingsplan aangegeven. Er is geen bezwaar tegen het overnachten van groepen scouts op het betreffende terrein. Wel is het wenselijk de gemeente daarvan op de hoogte te stellen middels een melding. Tijdelijk kamperen ten behoeve van scoutinggroepen ter plaatse van de functie 'scoutingactiviteiten' is dan ook via melding toegestaan, met dien verstande dat:

1. dit niet plaatsvindt tussen 1 november en 15 maart;
2. kamperen per groep niet meer dan twee weken duurt;
3. er vooraf melding is gedaan bij burgemeester en wethouders van de periode van het kamperen en het aantal kampeerders.

b. Wat in ieder geval niet?

Naast functies die in ieder geval zijn toegestaan, zijn er ook een aantal ontwikkelingen die de gemeente sowieso bij recht niet mogelijk wil maken. Hiermee wil de gemeente op voorhand een aantal ontwikkelingen uitsluiten. Voor deze ontwikkelingen, uitgezonderd de eerste 3, is in spoor 2 overigens een afwijking opgenomen.

Verboden gebruik van gronden en gebouwen betreft in ieder geval:

- een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf, voor zover daarvoor door de burgemeester geen gedoogtoestemming is verleend;
- straatprostitutie;
- het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel; een en ander met uitzondering van parkeren ten behoeve van het op de bestemming gerichte gebruik;
- de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, tenzij dit onderdeel is van de toegestane bedrijfsmatige activiteit;
- het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
- opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen;
- ligplaats voor boten, anders dan voor eigen gebruik;
- buitenopslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw met uitzondering van kortstondige tijdelijke opslag;
- bewoning van bijgebouwen als zelfstandige woning;
- het splitsen van woningen, het toevoegen van woningen en het samenvoegen van woningen.

c. Hoe?

In spoor 1 is een aantal bouwwerkzaamheden bij recht (al dan niet via melding) opgenomen. De ruimtelijke afweging is daarmee zeer beperkt. In veel gevallen zal echter nog wel een omgevingsvergunning voor de bouw van gebouwen en bouwwerken nodig zijn. Een dergelijke omgevingsvergunning zal alleen worden verleend indien het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand en redelijke eisen van landschappelijke inpassing. Concreet houdt dit in dat moet worden voldaan aan een aantal welstands- en beeldkwaliteitsnormen. Deze normen zijn (in de vorm van beleidsregels) neergelegd in de Beleidsnota Beeldkwaliteit Buitengebied Steenwijkerland 2017. De bedoelde Beleidsnota Beeldkwaliteit is als bijlage gekoppeld aan het Omgevingsplan en speelt een rol bij bouwplannen in spoor 1.

Gedurende de planperiode kan deze Beleidsnota Beeldkwaliteit overigens worden gewijzigd. Belangrijk bij dit alles is dat de (nadere) uitleg en invulling van de bouwregels, voor zover deze betrekking hebben op welstand en beeldkwaliteit, onderdeel is van vorengenoemde beleidsregels.

2. Spoor 2 ('ja, mits')

INLEIDING

In het tweede spoor vallen de ontwikkelingen met een grotere ruimtelijke (en milieukundige) impact en waarbij actiever meekijken en sturen door de gemeente gewenst is. Daarbij gaat het vaak om ontwikkelingen aangrenzend aan een bestaand erf of aan/bij bestaande bebouwing. Er wordt in dit spoor

(meer dan in spoor 1) naar de lokale situatie gekeken en er wordt actief gestuurd op identiteit en kwaliteit van een gebied. Waar in spoor 1 concrete regels gelden voor de ontwikkeling bij recht en na melding, is er in spoor 2 meer ruimte voor (lokaal) maatwerk. Om die reden zijn de ontwikkelingen in spoor 2 minder stringent geformuleerd.

De houding ten opzichte van initiatieven in deze schil is 'Ja, mits' waardoor inwoners en ondernemers weten dat de gemeente er in beginsel positief tegenover staat, maar waarbij nog wel gekeken moet worden naar de relatie met (andere) gemeentelijke ambities en de invulling van de randvoorwaarden.

De vertaling hiervan in het Omgevingsplan gebeurt via het instrument 'vergunning', met daaraan gekoppeld criteria. Hierbij is de insteek dat een aantal processtappen samen met de initiatiefnemer wordt doorlopen en een resultaat opleveren dat past bij de ontwikkelingsambities van een gebied en bij de bestaande identiteit en kwaliteiten.

UITWERKING

a. Wat?

De ontwikkelingen in spoor 2 hebben een directe link met de mogelijkheden die in spoor 1 worden geboden. Omdat de ontwikkelingen in spoor 1 concreet zijn afgebakend met regels en voorwaarden, is het denkbaar dat een gewenste ontwikkeling daar (net) niet aan kan voldoen. Spoor 2 is om die reden ingericht als een uitwerking van spoor 1. Gewenste ontwikkelingen die niet binnen spoor 1 kunnen worden gerealiseerd, kunnen via spoor 2 worden beoordeeld en afgewogen. Aan spoor 2 zijn - net als aan spoor 1 - echter wel voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn hierna opgesomd onder 'hoe'?

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van spoor 1 ten behoeve van:

1. Andere functies of ander gebruik op of direct aansluitend aan bestaande bouwpercelen dan is toegestaan of verboden op grond van spoor 1.
Dit betreft een ruim geformuleerde mogelijkheid, waarmee de gemeente zich op voorhand positief opstelt voor nieuwe functies die op dit moment nog niet bekend zijn. Deze afwijking vormt de nadere uitwerking van de experimentele pijler 'Vrijkomende agrarische bebouwing', waarvoor de gemeente het Omgevingsplan Buitengebied heeft aangemeld.
2. Functiewijziging buiten bouwpercelen en niet daarop aansluitend tot ten hoogste een oppervlakte van 1.000 m².
In feite een nadere uitwerking van de afwijking hiervoor. Waar het onder 1 moet gaan om functiewijziging direct aansluitend aan bestaande bouwpercelen, is onder deze afwijking functiewijziging op een grotere afstand mogelijk. Wel is de oppervlakte van de functiewijziging beperkt tot 1.000 m².
3. Een afwijking van de bouwregels ten behoeve van:
 - vergroten van een woning tot ten hoogste 750 m³;

- het vergroten van de bouwhoogte van gebouwen geen gebouwen zijnde en silo's bij agrarische bedrijven, tot 15 m een hogere goothoogte van gebouwen;
- het vergroten van een (bedrijfs)woning tot ten hoogste 750 m²;
- de dakhelling van gebouwen en het bouwen zonder kap;
- teeltondersteunende voorzieningen tot een oppervlakte van 500 m² per agrarisch bedrijf;
- gebouwen en overkappingen tot een oppervlakte van ten hoogste 30 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m, met dien verstande dat ten behoeve van militaire doeleinden de hoogte mag worden vergroot;
- het plaatsen van antenne-installaties of masten andere noodzakelijke installaties voor algemene doeleinden tot een hoogte van 40 m;
- bouwen buiten het bouwvlak ten behoeve van een oefendorp ten behoeve van het militaire terrein bij Steenwijk;
- kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers en dergelijke, mits de maatvoering niet meer bedraagt dan:
 - a. de oppervlakte maximaal 25 m²;
 - b. de goothoogte maximaal 3,00 m;
 - c. de bouwhoogte maximaal 6,00 m;
- een botenhuis bij een woning, mits de maatvoering niet meer bedraagt dan:
 - a. de hoogte van een botenhuis ten hoogste 4,00 m zal bedragen;
 - b. de dakhelling van een botenhuis ten minste 15° zal bedragen;
 - c. de oppervlakte van een botenhuis ten hoogste 35 m² bedraagt;
- het vergroten van een woonboot;
- het splitsen van een woning of toevoegen van woningen;
- het vergroten van maatvoeringen in het algemeen met ten hoogste 15%;
- kleine meetverschillen ten aanzien van gerealiseerde bouw.
- Kleinschalig kamperen (minicampings) onder de volgende voorwaarden:
 1. het totale aantal kampeerplaatsen binnen de gemeente niet meer dan 750 bedraagt. Met het oog hierop dient voor de melding door de gemeente schriftelijk te zijn bevestigd dat er nog ruimte beschikbaar is;
 2. nieuwe minicampings zijn in het Natura 2000 gebied en gebieden die vallen onder het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS) niet mogelijk;
 3. het aantal kampeerplaatsen per minicamping bedraagt maximaal 20;
 4. uitsluitend kampeermiddelen mogen worden geplaatst;
 5. de minicamping is gelegen op het bouwperceel of direct aansluiten bij een bouwperceel met de functie Agrarisch bedrijf;
 6. de oppervlakte van een kampeerplaats minimaal 80 m² bedraagt;
 7. de afstand van de minicamping tot de perceelsgrens met aangrenzende woningen met een woonbestemming minimaal 25 m bedraagt;
 8. het kamperen is niet toegestaan tussen 1 november en 15 maart;
 9. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
 - a. bij de melding wordt een situatieschets van de minicamping overgelegd. Hierbij wordt aangegeven op welke wijze in groenvoorzieningen en verharding wordt voorzien en op welke wijze lichtuitstraling naar omliggende functies wordt beperkt.

b. Hoe?

Initiatieven in spoor 2 worden gelegd naast de kwaliteiten en kenmerken van een gebied. Daarbij kijkt de gemeente of een ontwikkeling past binnen 'een goede fysieke leefomgeving'. Deze toets valt uiteen in twee delen:

1. voldoet het initiatief aan de omgevingswaarden vanuit milieu die als (generieke) norm zijn vastgelegd in het Omgevingsplan;
2. voldoet het initiatief aan omgevingswaarden vanuit ruimtelijke kwaliteit die een kwalitatieve afweging vragen. Deze omgevingswaarden zijn per gebied anders en gebiedsgericht vastgelegd in het Omgevingsplan.

Voor een belangrijk deel bestaan omgevingswaarden uit normen die voortvloeien uit milieuaspecten, zoals geur en veiligheid. Deze normen zijn voor het hele buitengebied gelijk en zijn al eerder vastgelegd in bestaande plannen en verordeningen en ook opgenomen in het Omgevingsplan.

Daarnaast zijn er omgevingswaarden die de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vastleggen. Deze ruimtelijke kwaliteit verschilt juist in het buitengebied; de stuwwal heeft immers andere ruimtelijke kenmerken dan de polders langs de oude zeedijk.

Er zijn daarom 15 gebieden onderscheiden die ieder voor zich eigen kenmerken en kwaliteiten hebben. Voor elk gebied is een set aan criteria opgenomen (inclusief achtergrondinformatie) waaraan een initiatief wordt getoetst. Deze criteria laten ruimte voor de gemeente om een afweging te kunnen maken. Daarmee zijn ze niet normatief, maar kwalitatief.

Wanneer een ontwikkeling past bij die ruimtelijke omgevingswaarden of zelfs een positieve bijdrage levert daaraan, staat de gemeente daar positief tegenover. De initiatiefnemer moet motiveren of en hoe het initiatief past bij de omgevingswaarden van het gebied.

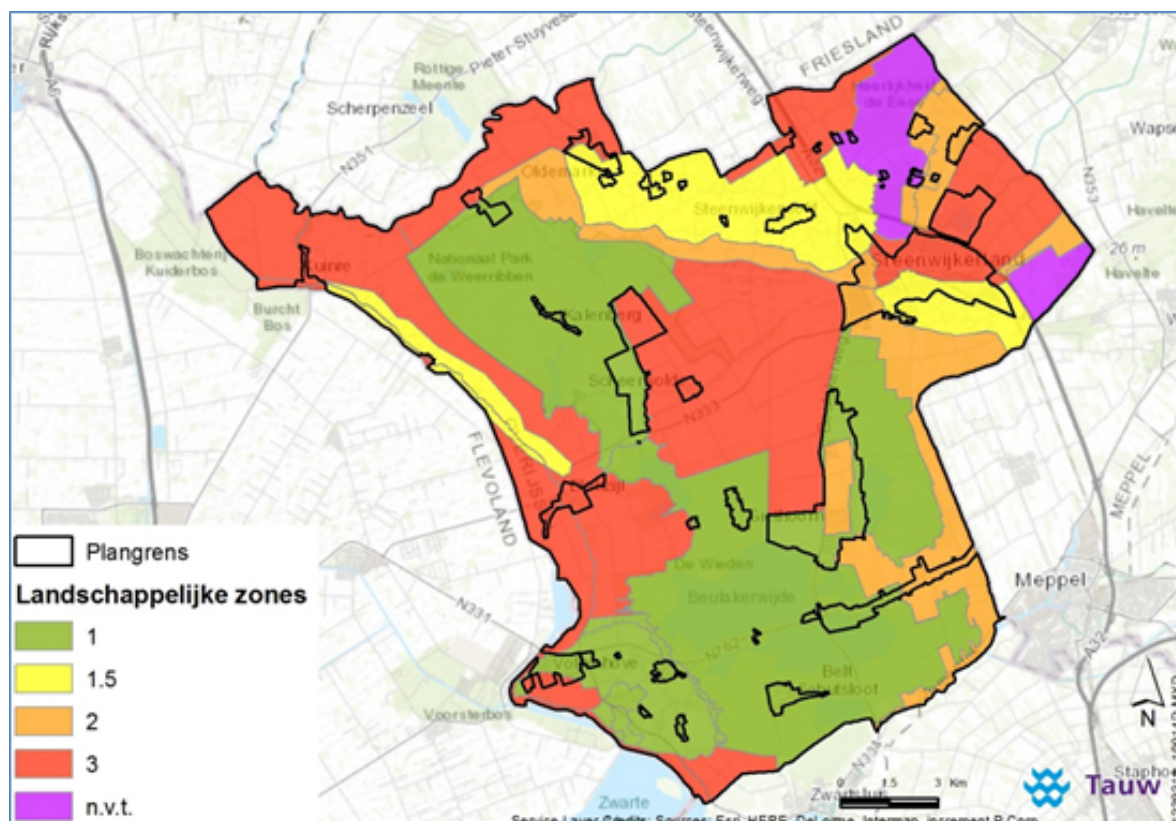
Meer concreet luiden de voorwaarden voor ontwikkelingen in spoor 2 als volgt:

1. Nieuwe bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend toegestaan indien het gaat om lichtere milieucategorieën. In spoor 2 trekt de gemeente de grens bij milieucategorie 3.1. In het Omgevingsplan is daartoe een 'Staat van bedrijfsactiviteiten' opgenomen met daarin de bedrijven van categorie 3.1. Die bedrijven zijn derhalve toegestaan, alsmede activiteiten die naar hun aard en omvang gelijk te stellen zijn met deze activiteiten. Ook zijn bedrijven toegestaan voorzover deze vergelijkbaar zijn met de reeds op dat perceel toegelaten bedrijfsactiviteiten. Wel geldt dan als voorwaarde dat de afstanden die in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, worden gerespecteerd. Bedrijven die sowieso niet zijn toegestaan, zijn geluidzoneringsplichtige bedrijven en, vanuit externe veiligheidsbeleid, zogenaamde risicovolle inrichtingen.

Milieugebruiksregels dienen in acht te worden genomen. Hierbij kan worden gedacht aan de elementen, zoals genoemd in paragraaf 3.2.1 van deze Beleidsnotitie.

2. De gemeentelijke parkeerregels (voor functieverandering en bouw) dienen in acht te worden genomen.
3. Vergroting van bouwpercelen (met daarbij horende bouwvlakken) uitsluitend is toegestaan ten

behoefte van agrarische bedrijven. De maximale maat van bouwpercelen verschilt per gebied. Onderstaande kaart maakt de gebiedsgerichte verschillen inzichtelijk.



Bron: planMER (Tauw)

4. Een bouwperceel mag niet verder dan 300 m uit een aangelegene openbare weg worden gesitueerd. Door deze regeling wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden op purperreigers, ganzen en smienten.
5. Indien een functieverandering tot gevolg kan hebben dat er een toename is van meer dan 10 motorvoertuigbewegingen per dag op de naastgelegen openbare weg, dan dient bij de aanvraag een verkeersonderzoek te worden gevoegd waarin aandacht wordt besteed aan de nieuwe ontwikkeling in relatie tot het wegennet en de verkeersveiligheid en de oplossing van mogelijke knelpunten.
6. De ontwikkeling past binnen de identiteit en kwaliteit van het gebied. Op deze plaats wordt verwezen naar het Omgevingsplan, waar deze gebieden op kaart zijn aangegeven en zijn voorzien van:
 - a. criteria die in acht dienen te worden genomen bij een nieuwe ontwikkeling;
 - b. een beschrijving van de kwaliteiten en identiteiten van het gebied;
 - c. een beschrijving van het (ontstaan) van het betreffende gebied.
7. De maatvoering mag niet meer bedragen dan strikt noodzakelijk voor de betreffende functie en gebruik. Indien een grotere maatvoering wordt gewenst, dan dient te worden aangetoond dat een grotere maatvoering passend is binnen identiteiten en kwaliteiten van het gebied.
8. Nieuwe woningen of andere gebouwen die worden gebruikt voor menselijk verblijf en die een belemmering kunnen opleveren voor het functioneren van een veehouderij niet zijn toegestaan

- binnen een afstand van 250 m van een intensieve veehouderij of tak van intensieve veehouderij.
9. Toevoegen van woningen uitsluitend is toegestaan indien dit in overeenstemming is met het woningbouwbeleid.
 10. Bij woningsplitsing mag de maatvoering van te splitsen woningen niet worden verkleind.
 11. Te beschermen waarden en functies mogen niet worden aangetast. Hiermee wordt bedoeld op bijvoorbeeld archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, waterkeringen (dijken), waterwingebieden, et cetera. Deze waarden en functies zijn in het Omgevingsplan op de kaart aangegeven. Tevens dient advies te worden gevraagd bij de betreffende instantie die verantwoordelijk is voor de ter plaatse aanwezige te beschermen functies alsmede en de waterbeheerder.
 12. Te beschermen houtopstanden niet significant worden aangetast.
 13. Gebruikers van omliggende gronden zijn geïnformeerd over de verandering.

3. Spoor 3 ('maatwerk')

INLEIDING

In dit derde spoor vallen ontwikkelingen die zodanig groot zijn dat een brede afweging nodig is om tot een voldragen standpunt te komen. De ontwikkelingen uit spoor 3 worden dan ook (nog) niet meegenomen in het Omgevingsplan. Voor deze ontwikkelingen geldt dat als ze aansluiten bij de identiteit van een gebied via een eigen proces wordt bekeken of en in hoeverre aan dergelijke ontwikkelingen medewerking wordt verleend. Belangrijk om aan te geven dat de gemeente op voorhand niet negatief is. Om in dit spoor houvast te bieden, heeft de gemeente een processchema ontwikkeld.

UITWERKING

Hoe?

Voor initiatieven die niet binnen het Omgevingsplan kunnen worden gerealiseerd, is een processchema opgesteld. Dit schema laat zien welke vijf stappen worden doorlopen om uiteindelijk tot een omgevingsvergunningaanvraag te komen. De eerste stappen zijn bedoeld om (samen met de gemeente) te bepalen of een initiatief past bij de plek en welke randvoorwaarden daar voor zijn. In de laatste stappen vindt de daadwerkelijke uitwerking plaats en wordt de benodigde procedure gestart.

PROCESSHEMA MAATWERK

OF	Stap 1 Verkenning functie(s): - sluit ontwikkeling aan bij identiteit van het gebied? - past ontwikkeling binnen beleidsprogramma's, omgevingsvisie? - hoe staan omwonenden/belanghebbenden tegenover het initiatief?
WAAR	Stap 2 Verkenning plek: - hoe verhoudt het initiatief zich tot bestaande milieunormen? - in welke mate heeft het plan een verkeersaantrekkende werking? - in welke mate heeft het plan gevolgen voor omliggende natuurwaarden? - ...
HOE	Stap 3 Verkenning overige randvoorwaarden: - randvoorwaarden voor landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing initiatief. - voorwaarden KGO -> is er een aanvullende kwaliteitsimpuls nodig? Dat geldt in ieder geval voor ontwikkelingen >1,5ha - voorwaarden voor participatie: overleggen met burens, straat, dorp etc
<p>Als blijkt dat het initiatief kansrijk is op de voorgenomen locatie, in de voorgenomen vorm en opzet, dan kan het initiatief verder worden uitgewerkt. Als het initiatief wel onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving, zijn er twee mogelijkheden: a. Initiatief in overeenstemming brengen met waarden omgeving; b. Andere locatie zoeken voor initiatief.</p>	
UITWERKING	Stap 4 Uitwerking initiatief: - opzet voor een afwijking van het omgevingsplan met benodigde onderzoeken; - ontwikkelen van een schetsplan voor terrein/erf en bebouwing inclusief onderbouwning - eventueel uitwerking voorstel voor KGO
PROCEDURE	Stap 5 Na akkoord op initiatief en wijze van uitwerking gaat het plan de daarbij horende (juridische) procedure in. Na de procedurestap(pen) kan een omgevingsvergunning worden verleend.

4. Buiten spoor 3: ongewenste ontwikkelingen

Op grond van de genoemde drie sporen, zullen zeer veel ontwikkelingen kunnen worden gefaciliteerd. Toch zijn er enkele ontwikkelingen die door de gemeente op voorhand als onwenselijk worden beschouwd. Daarbij kan worden gedacht aan ontwikkelingen:

- die gemeentelijke ambities schaden;
- die in strijd zijn met het beleid van hogere overheden (provincie, Rijk, Europa);
- waarvoor de gemeente geen beleid of ambitie heeft geformuleerd (en waarvoor dat op dit moment ook niet gebeurt).

Dergelijke ontwikkelingen krijgen logischerwijs geen vertaling in het Omgevingsplan. Ook buitenplannen zal de gemeente niet zondermeer meewerken aan een dergelijke ontwikkeling.

