

Ruimtelijke Onderbouwing

Buurtsteeg 2, Blankenham

9 september 2021



Inhoud

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Huidige situatie.....	6
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Functionele uitgangspunten.....	9
2.4 Ruimtelijke uitgangspunten	9
2.5 Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
3A BELEIDSKADERS RIJKSBELEID	10
3A.1 Barro.....	10
3A.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	10
3B WATERSCHAPSBELEID	11
3B.1 Keur en leggers Waterschap Drents Overijsselse Delta	11
3B.2 Waterparagraaf Omgevingsvisie Overijssel 2017	12
Waterhuishouding.....	12
Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer	12
Oppervlaktewater	12
Aanleghoogte van de bebouwing.....	12
3B.3 Watertakenplan 2016-2021	12
3B.4 Watertoets	13
3C GEMEENTELIJK BELEID	14
3C.1 Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030.....	14
3C.2 Omgevingsvisie Steenwijkerland.....	14
3C.3 Welstandsnota	14
3C.4 Toerisme en Recreatie in Steenwijkerland – Toeristische Recreatief Actieplan.....	15
3C.5 Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied	15
3C.6 Beleidsregel bijgebouwen	16
3C.7 Nota Parkeernormen 2015 gemeente Steenwijkerland	16
4. OMGEVINGSASPECTEN.....	17
4.1 Verkeer en parkeren.....	17
4.2 Wegverkeerslawaaï	17
4.3 Luchtkwaliteit	18

4.4 Bedrijven – en milieuzonering.....	18
4.5 Geurhinder	18
4.6 Externe veiligheid	19
4.7 Ecologie en natuurbescherming.....	19
Gebiedsbescherming.....	19
Soortenbescherming	19
Inpassingsmaatregelen.....	20
4.8 Bodem en grondwaterkwaliteit.....	20
Standaard waterparagraaf	20
4.9 Archeologie en cultuurhistorie.....	20
Cultuurhistorie.....	21
4.10 Kabels en leidingen.....	21
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	21
4.12 Aeries-berekening	22
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
5.1 Eigendomsverhoudingen.....	23
5.2 Economische uitvoerbaarheid.....	23
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	24
6.1 Buurtparticipatie	24
7. CONCLUSIE	25
7.1 Aanleiding.....	25
7.2 Afweging.....	25
7.3 Conclusie	25
8. GERAADPLEEGDE BRONNEN	26

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Buurtsteeg 2, ten zuidoosten van de kern Blankenham (kadastraal bekend: gemeente Steenwijkerland, sectie G, nummer 214) ligt een woonhuis waar sinds 29 juni 2020 een bed & breakfast met twee slaapplekken is gevestigd als ondergeschikte functie. De bewoner wil de bed & breakfast uitbreiden met een tweede kamer, gevestigd in een bijgebouw op het perceel. De gemeente heeft op 16 september 2021 toegezegd medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.

Voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende beheersverordening. Derhalve is een herziening noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Een omgevingsvergunning voor de gewenste situatie kan alleen verleend worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo). In deze onderbouwing zal aangetoond worden dat de gewenste ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland, ten zuidoosten van de kern Blankenham. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: de ligging van het projectgebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied is beheersverordening 'Buitengebied Steenwijkerland' dat op 9 december 2014 is vastgesteld van kracht. Het perceel heeft hierin de bestemming 'wonen - buitengebied' en de dubbelstemming 'Waterstaat - waterkering'. Het voorgenomen gebruik van het perceel, wonen met daaraan ondergeschikt Bed & Breakfast, is vanwege de dubbelbestemming niet toegestaan. De dubbelbestemming Waterstaat – waterkering verbiedt het vergunningsvrij bouwen van bouwwerken, omdat het bestemmingsplan de inrichting daarvan verbiedt. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een projectafwijking ten behoeve van het bouwplan benodigd.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid van het project besproken en in hoofdstuk 6 de maatschappelijk uitvoerbaarheid.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied heeft betrekking op het woonperceel aan de Buurtsteeg 2 te Blankenham (kadastraal bekend als gemeente Steenwijkerland, sectie G, nummer 214). Dit perceel is gelegen in het landelijk gebied. Het perceel ligt aan de Buurtsteeg, een straatje aan de voormalige Zuiderzeedijk (nu bekend als de Blokzijldijk) met 10 woningen met vele bijgebouwen en een agrarisch rundveebedrijf. Langs de Zuiderzeedijk worden agrarische bedrijven afgewisseld met woonfuncties buitengebied. Het merendeel van de woonfuncties en bijgebouwen bevinden zich in het beschermgebied waterstaat – waterkering, omdat zij ooit gebouwd zijn als dijkhuizen.

De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich daarnaast door de nabijheid van het Natura 2000-gebied de Weerribben. Op hemelsbreed 1 km afstand begint het natuurgebied.

Het projectgebied betreft een perceel met daarop een woning met daarbij zwembad, berging/technische ruimte, carport en een kippenhok. Aan de westzijde wordt het perceel begrenst door een sloot, met daarachter een groenstrook en de dijk. Aan de zuidzijde van het perceel bevindt zich een sloot met een open uitstraling met zicht op het agrarisch perceel (weiland).

Figuur 2 geeft een luchtfoto van de bestaande situatie. Figuur 3 geeft daarnaast een aanzicht op de bestaande woning.



Figuur 2. Luchtfoto van de bestaande situatie



Figuur 3. Aanzicht op de bestaande woning

2.2 Toekomstige situatie

De eigenaar wil het bijgebouw (de pipowagen) van 19,6m² in gebruik nemen als bed & breakfast. De bed & breakfast accommodatie heeft verblijfsmogelijkheden voor twee personen. Binnen de voorzieningen zijn sanitaire voorzieningen zoals toilet en douche aanwezig.

Figuur 4 t/m 12 geven een impressie van de nieuwe aanzichten. Figuur 13 toont een overzicht van de fotolocaties voor figuur 4 t/m 12. Zoals te zien is op de foto's, is de pipowagen vanaf de Blokzijlerdijk en vanuit de Buurtsteeg door de begroeiing en gekozen kleurstellingen nauwelijks zichtbaar en is de landschappelijke inpassing hiermee gewaarborgd.



Figuur 4: A: Aanzicht vanaf de Buurtsteeg



Figuur 5: B: Aanzicht vanaf de Buurtsteeg



Figuur 6: C: Aanzicht vanaf de Blokzijlerdijk



Figuur 7: D: Aanzicht vanaf de Blokzijlerdijk



Figuur 8: E: Aanzicht vanaf de Blokzijlerdijk



Figuur 9: F: Aanzicht vanaf de Blokzijlerdijk



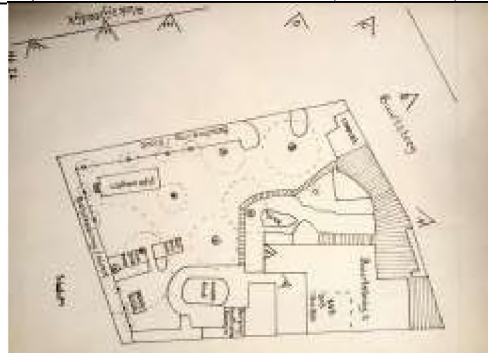
Figuur 10: G: Aanzicht vanaf de Blokzijlerdijk



Figuur 11: H: Aanzicht vanaf de Blokzijlerdijk



Figuur 12: I: Aanzicht vanaf de Blokzijlerdijk,



Figuur 13: Overzicht van fotolocaties

2.3 Functionele uitgangspunten

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied waar woonfuncties, met agrarische functies voorkomen. De agrarische bedrijven liggen op voldoende afstand. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieutechnische aanvaardbaarheid van deze situatie. Op het perceel bevindt zich reeds een bed & breakfast met verblijfsmogelijkheid voor twee personen.

2.4 Ruimtelijke uitgangspunten

Het perceel is op een streekeigen manier ingepast met knotwilgen en (fruit)bomen. Het toevoegen van de pipowagen, op de hoek van het perceel, past binnen de bebouwingskarakteristiek van de omgeving. Daarnaast blijft de bestaande beplanting op het perceel behouden. Bij het plaatsen van de pipowagen is rekening gehouden met het aanzicht van het perceel en de woning. Deze blijven vrijwel ongewijzigd. De pipowagen past ruimtelijk gezien in het landelijk gebied met vele bijgebouwen en rietershuisjes (kleine pipowagens).

2.5 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De Buurtsteeg betreft een verkeersluwe straat voornamelijk bestemd voor bestemmingsverkeer en enkele toeristen. De Buurtsteeg is aan twee zijden verbonden aan de dijk. Het perceel betreft de tweede woning van de straat, waardoor er zeer weinig extra verkeersbewegingen plaats zullen vinden in de straat.

De 60-km/h- Blokzijlerdijk heeft ruim voldoende capaciteit voor de nieuwe functie van het perceel. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande aansluiting op deze weg. Aan deze weg worden geen aanpassingen voorgesteld. Het plan vormt geen belemmering voor de verkeersveiligheid.

Het parkeren vindt plaats op het bestaande terrein. Op het terrein is voldoende ruimte voor de parkeerbehoefte van de bewoners en daarnaast de bed & breakfast gasten. In totaal zijn er zes parkeerplaatsen beschikbaar, plus een inpandige parkeerplaats in de garage. Het initiatief zal derhalve niet leiden tot verkeersoverlast voor de omgeving. Het gebruik van de bed & breakfast accommodatie leidt niet tot een onevenredige verkeersbelasting van deze en omliggende wegen in het buitengebied van gemeente Steenwijkerland. De extra verkeersbewegingen van en naar het perceel worden eenvoudig opgevangen in de bestaande verkeersstroom.

3A BELEIDSKADERS RIJKSBELEID

3A.1 Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3A.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

De 13 nationale belangen conflicteren niet met de beoogde projectontwikkeling. De gemeente heeft daarom beleidsruimte voor het faciliteren hiervan.

3B WATERSCHAPSBELEID

3B.1 Keur en leggers Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het plaatsen van een bijgebouw op de aangegeven locatie is mogelijk en zal niet tot bezwaren van het waterschap leiden.

Het oordeel van de gemeente over de dubbelbestemming waterstaat-waterkeringsfunctie is gebaseerd op de huidige Legger waterkering (als primaire waterkering). Deze legger wordt in juli 2022 gewijzigd met de nieuwe status van de waterkering (overige waterkering, type instandhouding). Kort gezegd, door deze wijziging komen de beschermingszones rond de waterkering te vervallen.

Hieronder in figuur 14 en 15 zijn de huidige en nieuwe situatie qua beschermingszones weergegeven.



Figuur 14: Situatie huidige legger



Figuur 15: Situatie nieuwe legger

In het geval dat het bijgebouw voor juli 2022 gerealiseerd wordt geldt er volgens de Algemene regels van het waterschap nog een meldingsplicht voor het (grotendeels) bouwen in beschermingszone B.

Na juli 2022 is er geen vergunning-of meldingsplicht meer, bouwwerk ligt dan buiten de zonering.

3B.2 Waterparagraaf Omgevingsvisie Overijssel 2017

In het kader van de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Buurtsteeg 2.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is erin of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt ernaar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer:

- Niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel; of
- Niet wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel,

Is oppervlakkige afvoer en infiltratie in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. 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.

Oppervlaktewater

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.

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). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. De drempelhoogte van beoogde ontwikkeling bevindt zich op 80 cm van het maaiveld, waardoor geen wateroverlast verwacht kan worden.

3B.3 Watertakenplan 2016-2021

Gemeenten hebben op grond van de Wet milieubeheer (Wm) een zorgplicht voor de inzameling van stedelijk afvalwater en op grond van de Waterwet een zorgplicht voor hemelwater & grondwater.

Hemelwater zal in de beoogde ontwikkeling niet op het riool geloosd worden, maar kan onbelemmerd in de bodem infiltreren. Het afvalwater zal afgevoerd worden via de reguliere rioolaansluiting van de Buurtsteeg 2.

3B.4 Watertoets

De initiatiefnemer heeft waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe 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. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies".

Aan de voorwaarden van het Waterschap wordt voldaan en daarmee is de watertoetsprocedure afgerond.

3C GEMEENTELIJK BELEID

3C.1 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.

Zowel maatschappelijke organisaties als ondernemers vinden recreatie en toerisme de belangrijkste kans voor de toekomst. Steenwijkerland kan zich profileren op recreatie en toerisme en zich hierin onderscheiden van andere gemeenten. Het toerisme groeit nationaal en internationaal sterk.

Nationaal met name door een grote groep gepensioneerden met veel vrije tijd en geld.

Internationaal met name vanuit  en China. De UNWTO verwacht in 2030 een verdubbeling van de internationale aankomsten. Door goedkope budgetvluchten concurreert een weekend Giethoorn met een weekend Venetië. Tegelijk komen buitenlanders makkelijker en goedkoper in de natuurparken van Steenwijkerland. Toeristen stellen steeds hogere eisen aan hun accommodatie. Steeds meer accommodaties worden particulier aangeboden. Via Airbnb hebben vorig jaar 10 miljoen mensen (wereldwijd) bij particulieren overnacht. Airbnb is de sterkst groeiende aanbieder van overnachtingen.

De ontwikkeling sluit aan bij de kansen voor de toekomst waarbij door gebruik te maken van het platform Airbnb zowel nationale als internationale toeristen worden benaderd. De accommodatie voldoet aan de hoge eisen van toeristen.

3C.2 Omgevingsvisie Steenwijkerland

De kleinschalige bed & breakfast past binnen de omgevingsvisie waarin wordt gesteld dat er in het landelijk gebied geen sprake van massatoerisme door een goede spreiding over het gebied en over het jaar. Door de beschikbaarheid van een zwembad in de zomer en hottub in de winter, zal deze accommodatie het hele jaar rond aantrekkelijk zijn.

De gemeente streeft tevens naar een gevarieerd aanbod aan toeristische verblijfplaatsen om zo een divers publiek te trekken. Het doel is om overige kernen zoals Blokzijl beter te profileren waardoor deze meer toeristen aantrekken. De ontwikkeling van de bed & breakfast gelegen nabij Blokzijl en de dorpskern van Blankenham draagt bij aan de positieve profilering van overige kernen. De ontwikkeling past daarom ook in het gemeentelijke Beleid.

3C.3 Welstandsnota

De Welstandsnota 2004, vastgesteld d.d. 5 februari 2004, gaat over de kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Steenwijkerland. Oude en nieuwe gebouwen in al hun verscheidenheid vormen met elkaar het aanzien van de gemeente. Het ontwikkelingsgebied valt onder het projectgebied 'Kuinre, Blokzijl', Zeekleilandschap.

De kleurstelling van het bijgebouw is in overeenstemming met de kleurstelling van de woning en overige bijgebouwen, te weten wit, groen en bruin. Tevens zijn dit de karakteristieke kleurstellingen in het buitengebied. De kleuren zijn dus toegepast volgens de gebiedsomschrijving.

Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij met elkaar een samenhangend geheel vormen, zonder daarbij de bestaande zichtlijnen te verstoren. Geringe afwijkingen van de karakteristieken op onderdelen zijn acceptabel.

De vorm van de pipowagen is in overeenstemming met de traditionele rietershuisjes zoals deze veelal in de Weerribben en het buitengebied aangetroffen worden.

Bij nieuwbouw, wijzigingen en uitbreidingen dient de architectonische kwaliteit minimaal gelijk te zijn aan bestaande architectonische kwaliteit. Dit is het geval bij de huidige ontwikkeling.

Concluderend leidt de ontwikkeling niet tot een onaanvaardbare aantasting van waarden en is deze niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

3C.4 Toerisme en Recreatie in Steenwijkerland – Toeristische Recreatief Actieplan

Het Toeristisch Recreatief Actieplan gaat over de positionering van Weerribben-Wieden als een duurzame erfgoedbestemming met een Nationaal Park. De concurrentie specifiek binnen het segment voor erfgoed toerisme groeit. Daarom wil gemeente Steenwijkerland uitblinken en ons prachtige erfgoed laten zien en ontwikkelen. Daarnaast willen we dat toeristen meerdere dagen blijven. Dit betekent dat er voldoende interessant aanbod voor hen moet zijn.

De acties die de gemeente onderneemt dragen zoveel mogelijk bij aan het zichtbaar maken van de identiteit van Weerribben-Wieden. Daarmee wordt het authentieke karakter versterkt en kunnen we vooral ‘waardevolle’ bezoekers trekken. Dit zijn geïnteresseerde bezoekers die liefhebbers zijn van cultuur, oude landschappen, natuur en de achtergronden daarbij. Deze bezoekers beschouwt de gemeente als de belangrijkste doelgroep.

De geplande accommodatie trekt toeristen die juist buiten de gebaande paden de authentieke plekjes op wil zoeken. Een Airbnb-toerist wil doorgaans tips van de lokale bevolking en persoonlijk contact om een authentieke ervaring te waarborgen. Het zijn de geïnteresseerde liefhebbers van de natuur, rust en cultuur die de gemeente als belangrijkste doelgroep beschouwt. Ten tweede zet de gemeente in op bestemmingsmanagement. Het doel is om toeristen te verleiden, gespreid over het jaar, de hele regio te bezoeken. Dit gebeurt door de ontwikkeling van aanbod te stimuleren. Het accent ligt daarbij op de plekken die minder bekend zijn en waar draagvlak en potentie is voor meer bezoek. Een aandachtspunt is het verblijfsaanbod. Voldoende kwalitatief hoogwaardige accommodaties zijn nodig om bezoekers het hele jaar door te kunnen ontvangen. Onderscheidend en luxe verblijfsaanbod Onderscheidend vermogen wordt steeds belangrijker voor zowel dag- als verblijfsrecreatie (Pretwerk 2018). Het zijn dan ook de luxere en bijzondere concepten die als eerste worden volgeboekt.

De geplande accommodatie bevindt zich op een plek die minder bekend is en waar voldoende draagvlak is voor meer toerisme. Tevens bevinden zich nabij de accommodatie veel minder bekende recreatiemogelijkheden waarop de gasten geattendeerd worden.

3C.5 Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied

Ter voorbereiding op het nieuw op te stellen bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland is op 27 maart 2012 de Beleidsnotitie bestemmingsplan buitengebied vastgesteld. In deze notitie staan de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het nieuwe bestemmingsplan.

Samenvattend kunnen de volgende randvoorwaarden worden geformuleerd:

- Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats door een goede ruimtelijke inpassing van de (nieuwe) bebouwing, waarbij is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de notitie RKB.
- Voor de vestiging van de nieuwe functie wordt een passende maximale oppervlakte gehanteerd, die wordt bepaald aan de hand van een door de initiatiefnemer te overleggen bedrijfsplan en vervolgens wordt vastgelegd in het nieuwe ruimtelijke besluit.
- Er mogen geen woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken ten behoeve van recreatieve voorzieningen.
- De uitvoerbaarheid, waaronder toelaatbaarheid en maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid, is aangetoond.
- Er wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte op eigen erf.
- Het goede woon- en leefklimaat ter plaatse blijft gewaarborgd.
- Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeer aantrekkende werking.

Aan de voorgenoemde randvoorwaarden wordt voldaan.

In hoofdstuk vier wordt toegelicht hoe voldaan wordt aan de eisen die gesteld zijn in de notitie RKB. De maximale oppervlakte voor bijgebouwen wordt niet overschreden. Er worden geen woningen aan de woningvoorraad onttrokken. In hoofdstuk 5 en 6 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond. Daarnaast is er ruim voldoende parkeerplek op eigen erf zoals beschreven in hoofdstuk 4.1 En zal er geen onevenredig verkeer aantrekkende werking zijn door de bed & breakfast. Het zal een kleinschalig project zijn waardoor het woon- en leefklimaat niet aangetast wordt noch wordt er onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

In de bestaande situatie is op het perceel sprake van een goede landschappelijke inpassing. De ontwikkeling voorziet in het behoud van de karakteristieke boerderijwoning, in de omgeving passende pipowagen en erfbeplantingen. De landschappelijke kwaliteit van de omgeving is hiermee gewaarborgd.

3C.6 Beleidsregel bijgebouwen

Voor bijgebouwen geldt dat bij een burgerwoning in het buitengebied de maximale oppervlakte aan bijgebouwen gekoppeld wordt aan de omvang van het betreffende bouwperceel, tot een maximum van 100 m² per perceel. Daarnaast kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels om de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw te vergroten tot maximaal 150 m². Daarbij dient het perceel voor ten minste 50% onbebouwd te blijven. In de nieuwe situatie is de oppervlakte van de bijgebouwen 59 m² en, blijft daardoor ruim onder de 50% en voldoet daarmee aan de bijgebouwenregeling voor burgerwoningen in het buitengebied.

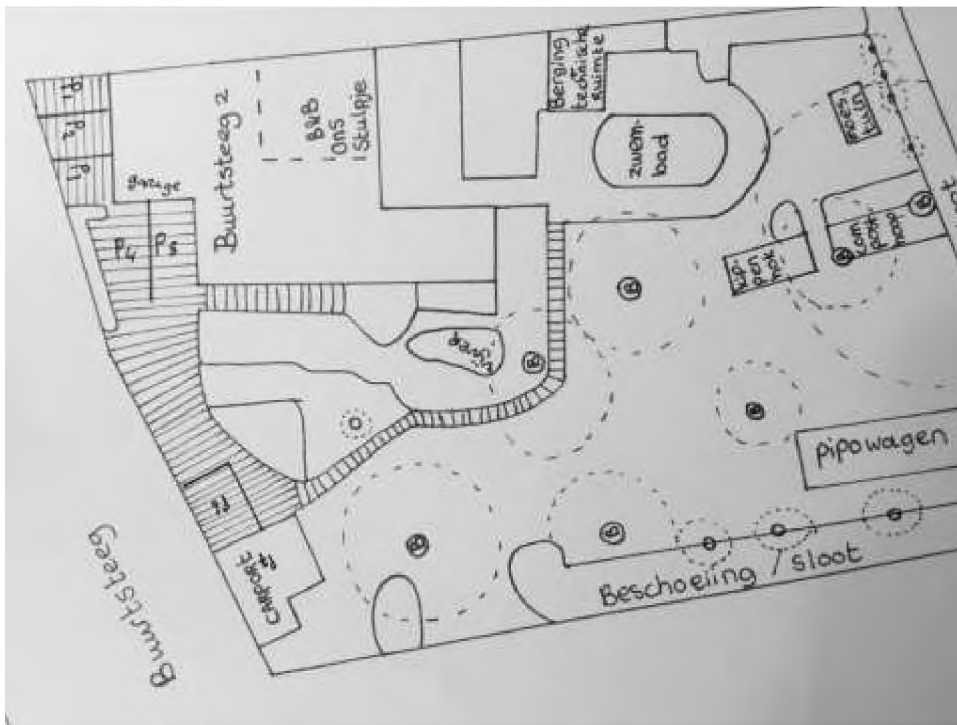
3C.7 Nota Parkeernormen 2015 gemeente Steenwijkerland

Op het erf is voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte en de parkeerbehoefte van de bed & breakfasts te voorzien. Voor de uitvoerbaarheid en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat wordt verwezen naar hoofdstuk 5 en 6. In de hoofdstukken wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en het project uitvoerbaar is.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Verkeer en parkeren

Het parkeren vindt plaats op het bestaande terrein van Buurtsteeg 2. Op het terrein is voldoende ruimte voor de parkeerbehoefte van de bewoners en daarnaast de bed & breakfast gasten. In totaal zijn er zes parkeerplaatsen beschikbaar, plus een inpandige parkeerplaats in de garage zoals te zien in onderstaande figuur.



Figuur 16: Overzichtskaart parkeerplaatsen gemarkeerd met P1 t/m P6.

Het initiatief zal derhalve niet leiden tot verkeeroverlast voor de omgeving. Het gebruik van de bed & breakfast accommodatie leidt niet tot een onevenredige verkeersbelasting van deze en omliggende wegen in het buitengebied van gemeente Steenwijkerland. De extra verkeersbewegingen van en naar het perceel worden eenvoudig opgevangen in de bestaande verkeersstroom.

4.2 Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidshinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaaï van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De pipowagen is, net als hotels, recreatiewoningen en kantoren niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidshinder.

Eerdere uitspraken hierover:

- Vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken. ABRvS 30 mei 2000, nr.199901166/1, Geluid, september 2000
- Een motel is in het kader van de Tracéwet geen geluidsgevoelig object. N.B. De Tracéwet verwees in het kader van geluidsgevoelige objecten naar de Wet geluidhinder. ABRvS 17 maart 2004, nr. 200300807/1 (opent in nieuw venster) (verwijst naar een andere website).

Op basis van artikel 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Geluidsgevoelige ruimten komen niet dichterbij de weg dan in de huidige situatie. Een verdere toets aan de Wgh is dus niet nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

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. De plaatsing van de pipowagen en in gebruikname als bed & breakfast heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit. Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.4 Bedrijven – en milieuzonering

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.

Type bedrijf	Afstand tot projectgebied	Adres	Milieucategorie	Richtafstand (> afstand)
Rundveehouderij	271 m	Buurtsteeg 5	3.2	100m (geur)
Rundveehouderij	200 m	Blokzijlerdijk 26	3.2	100m (geur)
Rundveehouderij	400 m	Blokzijlerdijk 23	3.2	100m (geur)

Tabel: overzicht bedrijven in de omgeving

Op basis van bovenstaand overzicht kan worden geconcludeerd dat het projectgebied niet in het invloedsgebied van een bedrijf ligt. Omliggende bedrijven ervaren dan ook geen hinder in de bedrijfsactiviteiten door de beoogde ontwikkeling.

4.5 Geurhinder

Op basis van de wet veehouderij en geurhinder (Wvg) geldt voor geurgevoelige objecten gelegen buiten de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter. De gemeente Steenwijkerland heeft op 3 april 2014 de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Steenwijkerland" vastgesteld. Op basis van artikel 2 van deze verordening geldt, in afwijking van de afstand van de wet geurhinder en veehouderij, voor geurgevoelige objecten gelegen in gebiedstype I een afstand van 25 meter.

De bed & breakfast kan worden aangemerkt als een geurgevoelig object. De afstand tot de dichtstbij gelegen veehouderij aan de Blokzijlerdijk is 200 meter. Hierdoor wordt aan de afstandsnorm uit de geurverordening en de Wvg voldaan.

4.6 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), de Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van Overijssel geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de nabijheid van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen bevinden. Ook valt het projectgebied niet in de invloedssfeer van bijzondere vervoersroutes van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen. Aanvullend onderzoek naar het aspect externe veiligheid kan dan ook achterwege blijven.

4.7 Ecologie en natuurbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden. Beschermde planten mogen niet worden geplukt, uitgestoken of worden verzameld. Daarnaast geeft de wet aan dat het niet is toegestaan om de directe leefomgeving van de beschermde soorten te beschadigen, te vernielen of te verstoren. 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

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Middels een quick scan op basis van de Natura 2000 effectenindicator soort, kunnen de te verwachten beschermde soorten in het projectgebied worden aangegeven. In het geselecteerde gebied kunnen in combinatie met de geselecteerde activiteiten, te weten: bijbehorend bouwwerk bouwen en handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening, geen wettelijk beschermde soorten voor waarbij schadelijke effecten worden verwacht.

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Inpassingsmaatregelen

De verblijfsrecreatie die op de projectlocatie gerealiseerd wordt, is zeer extensief. De verstoring die dit teweeg brengt is minimaal.

4.8 Bodem en grondwaterkwaliteit

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 waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater. De ontwikkeling is aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (kenmerk: 20201227-59-25164). Op basis van de digitale toetsing valt de ontwikkeling onder de normale procedure. Als onderdeel van de normale procedure beoordeelt het waterschap de informatie die is ingestuurd bij de digitale toetsing. Na bestudering van de informatie bij het voorgenomen plan en het maken van een afweging komt het plan in aanmerking voor de korte procedure.

Concreet betekent dit dat de planvorming direct door kan gaan onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf uit dit document toepast wordt. Deze tekst is hieronder weergegeven en dient u één op één over te nemen in bijvoorbeeld het bestemmingsplan. In deze waterparagraaf is het wateradvies van het waterschap automatisch verwerkt. Het waterschap Drents Overijsselse Delta beschouwt hiermee het plan als afgehandeld.

Standaard waterparagraaf

In het kader van de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Buurtsteeg 2.

De resultaten van de watertoets zijn te vinden in de eerdere paragraaf 3b.2 en 3b.4.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Ten aanzien van archeologische resten in de bodem is de Monumentenwet van toepassing. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Voor de gehele gemeente is een Archeologische Waarderingskaart vastgesteld. Hierin is per gebied een waardering toegekend ten aanzien van de archeologische waarden. Het plangebied bevindt zich in een gebied met een hoge trefkans op het aantreffen van archeologische resten geldt. Op basis van de hoge trefkans is in de beheersverordening de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Hiervoor geldt dat bij ingrepen in het buitengebied groter dan 2.500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In het projectgebied wordt enkel een geringe bodemingrepen voorgesteld. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Indien bij de

bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt op grond van de Monumentenwet een meldingsplicht.

Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

De oorspronkelijke vorm van de woning blijft in de nieuwe situatie behouden. De uitbreiding in de vorm van de pipowagen draagt bij aan de bebouwingskarakteristieken van de Buurtsteeg. Het gebruikte kleurenpalet past binnen traditionele kleuren. De pipowagen kan beschouwd worden als rietershuis, zoals deze veelal gevonden worden in de Weerribben. Om deze reden past de vorm ook uitstekend in het gebied. Het is dan ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4.10 Kabels en leidingen

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

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt, moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Het project valt niet binnen één van de activiteiten zoals opgenomen in onderdeel C of D van het besluit m.e.r. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is daarom geen sprake van een m.e.r. (beoordelings-)plicht. Overigens blijkt uit de beoordeling in de voorgaande paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

4.12 Aerius-berekening

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is er een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof bij vrij komt in het kader van de wet natuurbescherming.

De Rijksoverheid heeft een 'Handreiking woningbouw en AERIUS' opgesteld, voortgekomen uit de vele vragen van initiatiefnemers die voor elke bouwontwikkeling een stikstofberekening moeten laten uitvoeren. Bij kleinschalige ontwikkelingen betekent het in veel gevallen dat geen sprake is van overschrijding van de geldende norm. De norm is, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen tijdens de bouwfase en het toekomstige gebruik niet meer dan 0,00 mol per hectare per jaar stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden mogen bijdragen.

Uit de 'Handreiking woningbouw en AERIUS' blijkt dat onder bepaalde omstandigheden de stikstofdepositie minder bedraagt dan de geldende norm. Hiervoor is een stikstofberekening niet nodig. Deze omstandigheden zijn:

- Als sprake is van maximaal 50 laagbouwwoningen;
- Als wordt gebouwd op zandgrond;
- Én op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied.

Voor deze specifieke ontwikkelingen en voor ontwikkelingen met een aangetoonde stikstofdepositie beneden de norm (0,00 mol/ha/jaar) hoeft in ieder geval geen stikstofberekening worden uitgevoerd én dus geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

Ondanks dat de ontwikkeling zich bevindt op minder dan 7km afstand van een Natura-2000 gebied is een stikstofberekening niet nodig, omdat er niet gebouwd of verbouwd wordt. De pipowagen bestaat al ruim 10 jaar en wordt enkel verplaatst naar het perceel aan de Buurtsteeg. Voor deze specifieke ontwikkeling zal de stikstofdepositie dus beneden de norm (0,00 mol/ha/jaar) blijven en hoeft er geen Aerius berekening gemaakt te worden.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Eigendomsverhoudingen

Een gemeente is conform de grondexploitatiewet verplicht om haar kosten op de grondeigenaar te verhalen, wanneer deze grondeigenaar een zogenaamd "bouwplan" (zoals aangeduid in art. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een "ruimtelijk besluit" (bijvoorbeeld nieuw bestemmingsplan) nodig is.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde. De kosten voor de voorliggende omgevingsvergunning worden gedekt uit de gemeentelijke leges die voor rekening komen van de initiatiefnemer.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Steenwijkerland geen negatieve financiële gevolgen hebben. Alle kosten van het plan, bestaande uit de realisatie van de Bed & Breakfast, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Aanvrager is bereid om met de gemeente een overeenkomst te sluiten inzake het verhalen op aanvrager van de eventueel in te dienen claims van planschade.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Buurtparticipatie

De initiatiefnemer heeft het plan besproken met de burens van Buurtsteeg 1, 3, 4a en 4b, 5 en de bewoners van Blokzijlerdijk 25. Zij zijn op de hoogte van de bouwplannen en staan positief tegenover de ontwikkeling.

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De resultaten hieruit worden te zijner tijd in deze paragraaf verwoord. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

7. CONCLUSIE

7.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning middels projectafwijking ten behoeve van het bouwplan en het in gebruik nemen van het bijgebouw als bed & breakfast.

7.2 Afweging

De dubbelbestemming Waterstaat-waterkering geeft bij nader onderzoek geen conflicten met de beoogde ontwikkeling. Tevens is de bouw van het bijgebouw niet onevenredig in strijd met beleid op Rijks-, provincie-, gemeentelijk-, en waterschapsniveau. Daarnaast voldoet het aan de eisen van de welstandsnota. Voorts worden geen conflicten met de sectorale of andere wet- en regelgeving veroorzaakt. In de beoogde situatie is verder sprake van een verantwoorde milieusituatie.

7.3 Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

8. GERAADPLEEGDE BRONNEN

- Welstandsnota Zeekleilandschap algemeen en Zeekleilandschap
https://www.steenwijkerland.nl/Inwoners/bouwen_en_wonen/Bouwen_en_vergunningen/Welstand/Welstandsnota/Kuinre_Blokzijl
- Natura 2000 effectenindicator soorten
<https://www.synbiosys.alterra.nl/bij12/effectenindicatorsoortenappl2016.aspx?subj=soorten#effecten>
- Beleidsnotitie bestemmingsplan buitengebied Steenwijkerland
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR181982/1>
- Omgevingsvisie Overijssel 2017
https://overijssel.tercera-ro.nl/SiteData/9923/Publiek/SV00021/pt_NL.IMRO.9923.OmgevingsvisieOv01-va01.html
- Watertakenplan 2016-2021
https://www.fluviusnieuws.nl/wp-content/uploads/2016/12/fluvius_watertakenplan_20160225-vastgesteld_klein-formaat.pdf
- Risicokaart Overijssel
risicokaart.nl
- VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009)
https://vng.nl/sites/default/files/vng_uitgave_milieuzonering_nieuwe_stijl.pdf
- beheersverordening 'Buitengebied Steenwijkerland'
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR302568>
- Omgevingsvisie Steenwijkerland
https://www.steenwijkerland.nl/Inwoners/bouwen_en_wonen/Omgevingswet/Omgevingsvisie/Omgevingsvisie_Steenwijkerland
- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2012/03/13/structuurvisie-infrastructuur-en-ruimte>
- Toeristisch Recreatief Actieplan
https://www.steenwijkerland.nl/Over_Steenwijkerland/Toerisme_cultuur_en_evenementen/Toerisme_en_recreatie/Informatie/Informatie/Toerisme