



Wolterholten 1 (8336 KW) te Baars

Realisatie Bed & Breakfast in bijgebouw



Wolterholten 1, Baars (bron: Funda.nl)

Ruimtelijke onderbouwing

Datum : 15 januari 2020

Versie : 02

Ons dossier : J20134

Opgesteld : [REDACTED]

Controle : mr. [REDACTED]

Inhoud

Hoofdstuk 1: Inleiding	3
1.1 Beknopte projectomschrijving	3
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Juridische procedures	6
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2: Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	13
2.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 3: Onderzoek	21
3.1 Bodem	21
3.2 Cultuurhistorie en archeologie	22
3.3 Ecologie	23
3.4 Externe veiligheid	24
3.5 Geluid	27
3.6 Luchtkwaliteit	28
3.7 Water	30
Hoofdstuk 4: Uitvoerbaarheid	31
4.1 Algemeen	31
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
4.3 Economische uitvoerbaarheid	31
4.4 Grondexploitatie	31

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving

Aanvrager is eigenaar van het perceel aan de Wolterholten 1 (8336 KW) te Baars, kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie G, nummer 154. Op dit perceel bevindt zich een woning en een bijgebouw dat middels een overloop aan de woning verbonden is. Thans wordt het bijgebouw gebruikt als onderdeel van de woning. Doel van het project is het realiseren van bed & breakfast in het bijgebouw. Het bijgebouw zal worden ingericht als één bed & breakfast unit, waarin twee slaapplekken worden aangeboden.

De bestemming “Wonen – Buitengebied” die op het bijgebouw rust staat het gebruik daarvan als bed & breakfast niet toe. Hiervoor kan echter vergunning worden verleend door middel van een grote buitenplanse afwijking, op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 3° Wabo, indien het besluit wordt gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Wolterholten 1 in het buitengebied direct ten noorden van Tuk. Het plangebied is gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie G, met perceel nummer 154. Het plangebied beslaat de gehele oppervlakte van het bijgebouw aan de Wolterholten 1. Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.

Globale ligging en omkadering van het plangebied (bron: Google Maps)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

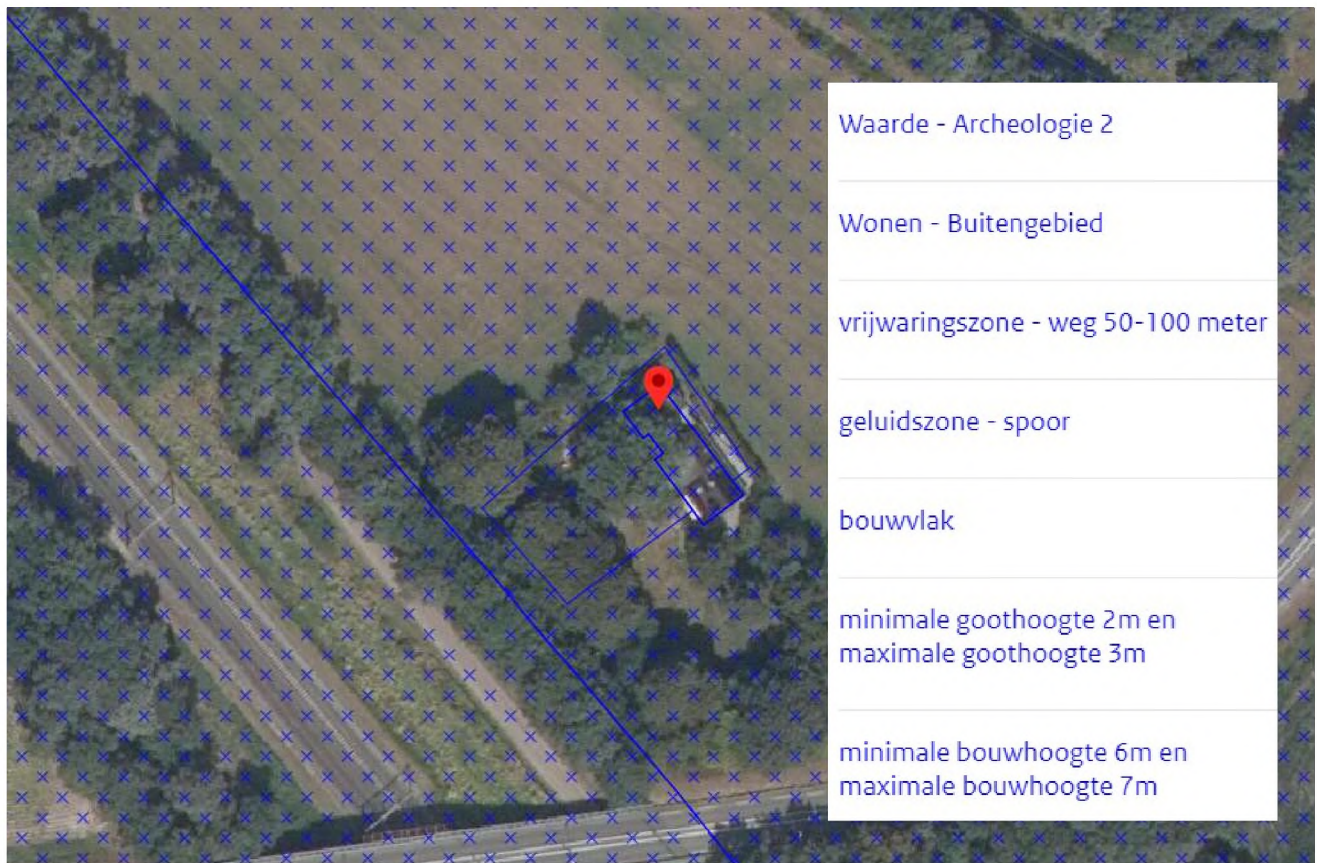
Op het perceel is van toepassing de beheersverordening “Buitengebied Steenwijkerland 2014” de dato 9 december 2014. Ingevolge de beheersverordening is het bijgebouw bestemd voor “Wonen – Buitengebied”, vastgelegd in artikel 32 van de beheersverordening. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

a. *wonen;*

met daaraan ondergeschikt:

1. *een hondenpension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondenpension';*
 2. *detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';*
 3. *kleinschalige bedrijvigheid, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige bedrijvigheid';*
 4. *een bed and breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast';*
- (...)

Aangezien aan het bijgebouw de aanduiding “bed and breakfast” niet is toegestaan, is het op grond van deze bestemming niet toegestaan om (bij)gebouwen te gebruiken als bed & breakfast.



1.4 Juridische procedures

1.4.1 Juridische procedure(s) algemeen

Vanwege het feit dat het project, zoals dat nu voorligt, niet past binnen de regels van de vigerende beheersverordening (zie paragraaf 1.3) is er een planologisch juridische procedure noodzakelijk om het project te kunnen realiseren en om de benodigde omgevingsvergunning(en) te kunnen verlenen. De juridisch planologische procedure wordt hieronder besproken in paragraaf 1.5.2.

1.4.2 Juridische procedure realiseren bed & breakfast

Om aan de omzetting te kunnen meewerken is een planologische afwijkingsprocedure noodzakelijk die vooruitloopt op het op te stellen nieuwe bestemmingsplan. Daartoe dient een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, juncto artikel 3.10 Wabo, de zogenoemde uitgebreide Wabo procedure, ten behoeve van omgevingsvergunning(en) voor het afwijken van het bestemmingsplan te worden gevoerd. Deze procedure wordt ook wel “Wabo projectbesluitprocedure” genoemd. Daartoe is de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ontwerp-omgevingsbeschikking dient tezamen met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb, zes weken ter inzage te worden gelegd ten behoeve van de zienswijzenprocedure.

1.5 Leeswijzer

Na een inleidend hoofdstuk, waarin onder meer wordt ingegaan op de aanleiding en het doel van het plan volgens deze ruimtelijke onderbouwing, wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader beschreven dat voor deze ruimtelijke onderbouwing van belang is. Het gaat daarbij om beleid van zowel het Rijk, de provincie Noord- Holland, het regionaal beleid, en het beleid van de gemeente Steenwijkerland. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het onderzoek naar de diverse milieuaspecten. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Hoofdstuk 2: Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu (IenM) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Dit is het integrale kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. Het SVIR heeft een groot aantal rijksnota's vervangen, zoals bijvoorbeeld de Nota Mobiliteit. Uit het SVIR blijkt dat het Rijk de uitvoering van en de verantwoording voor de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk bij de provincies en bij de gemeenten wil leggen.

Inhoud van de SVIR

Het SVIR is conform de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) de structuurvisie van het Rijk op het gebied van ruimtelijke ordening en mobiliteit. Conform het systeem van de Wro heeft het SVIR geen directe doorwerking naar lagere overheden. Dat laatste wordt geregeld via het Besluit Algemene Regels RO (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De opbouw van de SVIR is als volgt. Hoofdstuk 2 schetst de ontwikkelingen en ambities van het Rijk voor 2040. Hoofdstuk 3 vertaalt die ambities in rijksdoelen en rijksbeleid met bijbehorende nationale belangen tot 2028. De rijksdoelen en nationale belangen zijn in hoofdstuk 4 van de SVIR gebiedsgericht vertaald naar nationale opgaven per MIRT-regio (MIRT = Meerjarenprogramma Infrastructuur, Milieu en Transport). Tevens geeft dit hoofdstuk 4 een beeld van de integrale, nationale opgaven in de Noordzee en langs de kust. In hoofdstuk 5 wordt de verantwoording en monitoring behandeld. De structuurvisie wordt afgesloten met een realisatieparagraaf. In hoofdstuk 3 "Van rijksdoelen naar nationale belangen" worden zes doelstellingen verwoord:

1. Het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
 - a. internationaal bereikbare stedelijke regio's met concentratie van topsectoren.
 - b. ruimte voor energievoorziening.
 - c. buisleidingen en ondergrond.
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.
 - a. de gebruiker centraal.
 - b. innoveren door beter benutten en transitie naar duurzame mobiliteit.
 - c. instandhouden rijksinfrastructuur door goed beheer en onderhoud.
3. Waarborgen kwaliteit leefomgeving.

1. milieukwaliteit.
2. waterveiligheid en zoetwatervoorziening.
3. cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
4. natuur.
5. ruimte voor militaire activiteiten.
4. Goed systeem van ruimtelijke ordening.
5. Een integrale aanpak - eenvoudig, sneller en beter.
6. De nationale ruimtelijke hoofdstructuur.

Nederland moet concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig worden. Dat is het motto van de SVIR, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het Rijk kan en wil niet alles zelf doen. Het Rijk geeft ruimte aan provincies en gemeenten om te kunnen inspelen op de eigen situatie, en zelf beslissingen te nemen. Infrastructuur en ruimte dienen door alle overheden in samenhang te worden opgepakt.

Transport van gevaarlijke stoffen

Het Rijk zorgt voor de vaststelling van een basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen met de daarbij behorende maximale gebruiksruimtes en veiligheidszones. Daarmee worden de transportstromen van gevaarlijke stoffen beheerst en gebundeld. De maximale consequenties voor de ruimtelijke planvorming en hulpverlening als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn daarmee duurzaam vastgelegd, waardoor voor de lange termijn zekerheid en duidelijkheid wordt gecreëerd. Het Rijk zal de daartoe benodigde instrumenten ontwikkelen om te waarborgen dat het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de gebruiksruimte blijft en dat de veiligheidszones doorwerken in de ruimtelijke planvorming (zie hierover verder ook paragraaf 3.4 van deze ruimtelijke onderbouwing).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een ruimtelijk plan dient te worden beoordeeld aan de hand van de “Ladder voor duurzame verstedelijking”. Vraaggericht programmeren en het realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie, en om krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer.

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is door het Rijk normatief vertaald naar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, dat een algemene maatregel van bestuur is op grond van artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Het besluit omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, de grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in een gebied dat valt onder de bescherming van het Barro.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

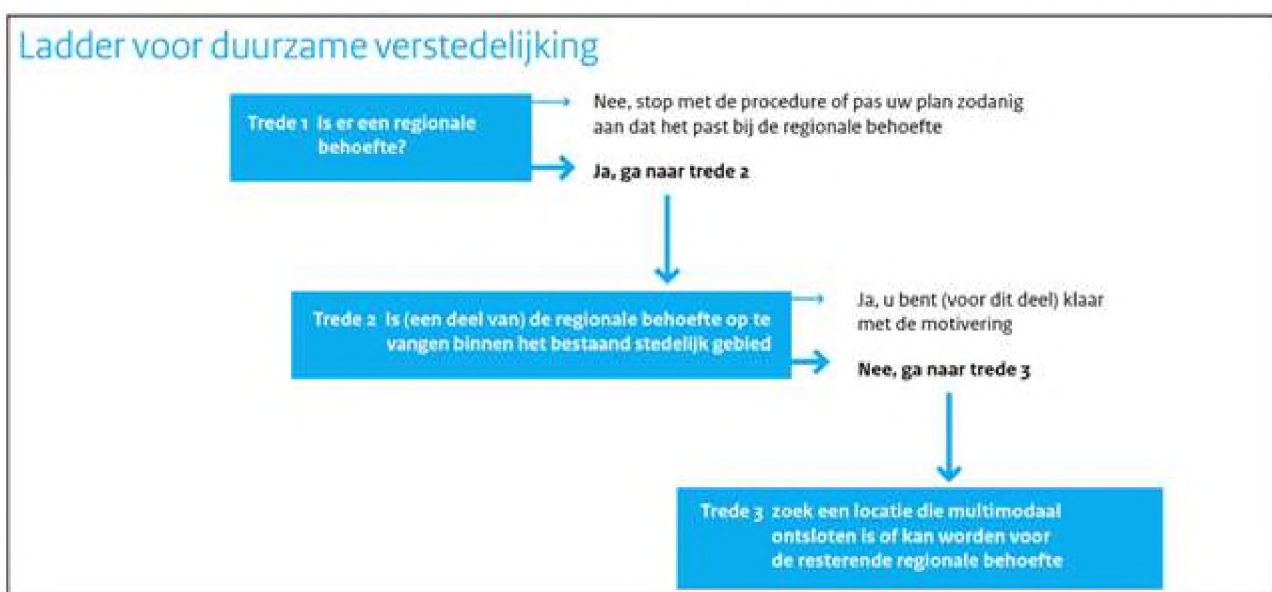
In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. Een ruimtelijke onderbouwing die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien deze die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In deze paragraaf is het project getoetst aan de Ladder voor duurzame Verstedelijking als neergelegd in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. De ladder kent de 3 treden die achter elkaar doorlopen kunnen worden zoals in onderstaande figuur is weergegeven:

In de in paragraaf 3.1.1 genoemde handreiking is geen ondergrens gegeven aan wat nog een “stedelijke ontwikkeling” genoemd wordt. Op basis van onderstaande jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling:

- 3 woningen rechtstreeks, 3 woningen via een wijzigingsbevoegdheid bij bestaande lintbebouwing (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 (Weststellingwerf));
- één woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 (Midden-Delfland)).

In deze ruimtelijke onderbouwing is sprake van de realisatie van één bed & breakfast, waarin wordt voorzien in maximaal twee slaapgelegenheden. Aangezien dit een aan de woning ondergeschikte functie is en één woning ook niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, kan deze kleinschalige bebouwing op basis van de aangehaalde jurisprudentie beschouwd worden als een ontwikkeling die niet valt onder een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Een



onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet benodigd voor dit project.

2.1.4 Waterbeleid voor de 21e eeuw/ Nationaal Bestuursakkoord Water (2003)

Het kabinet is van mening dat een omslag in het waterbeleid en in het denken over water noodzakelijk is om Nederland de komende eeuw, wat betreft het water, voldoende veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Dit kabinetsstandpunt heeft zij neergelegd in de notitie Waterbeleid 21e eeuw en kan gezien worden als een verdere concretisering van het thema veiligheid uit de vierde Nota Waterhuishouding.

De volgende uitgangspunten staan centraal in het waterbeleid voor de 21e eeuw:

- Betere bewustwording creëren onder de bevolking van gevaren en meer draagvlak voor het waterbeleid;
- Een andere aanpak voor veiligheid en wateroverlast;
- Anticiperen in plaats van reageren;
- Anticiperen op toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling en daarbij rekening houden met de onzekerheid die hiermee is gemoeid;
- Méér ruimte naast techniek om de gevolgen van zeespiegelstijging, bodemdaling en klimaatverandering op te vangen;
- Verantwoordelijkheden niet afwentelen op benedenstrooms gelegen regio's/de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is dan op het niveau van stroomgebieden en deelstroomgebieden het leidende principe;
- Ruimte voor water vergroten: zowel nu als in het licht van de toekomstige ontwikkelingen is in alle delen overlast te kunnen opvangen en afvoeren;
- Ruimte voor water behouden: ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe ruimtelijke projecten.

2.1.5 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (2010) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de

status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de stroomgebied beheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie. In de bijlagen van het NWP zijn stroomgebied beheerplannen opgenomen waarin wordt benoemd hoe de waterkwaliteit in het stroomgebied kan worden verbeterd. Op het aspect water wordt nader in gegaan in paragraaf 3.7 Water.

2.2 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel komt vooral tot uitdrukking in de door Provinciale Staten vastgestelde Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld. In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren. De regels om deze visie te verwezenlijken zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening.

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de omgevingsvisie bekijkt de provincie onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. Ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden.

De dynamiek van de netwerksamenleving van Overijssel vraagt om een interactieve en participatieve rol van de provincie, waarbij maatschappelijke opgaven leidend zijn. Of, met andere woorden: om meer invloed van bewoners op de eigen leefomgeving, waarbij de provincie niet precies voorschrijft wat er moet gebeuren, maar de speelruimte creëert waarbinnen lokale initiatieven tot bloei kunnen komen.

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruikgemaakt van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etc. kan aan de hand van deze drie stappen worden bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

Generieke beleidskeuzes (Of)

Of een initiatief mogelijk is wordt onder andere bepaald door generieke beleidkeuzes van Europa, Rijk en de provincie Overijssel. Hierbij kan worden gedacht over beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Bij het bepalen van de wenselijkheid van een

Voorliggend plan is niet gelegen

Ontwikkelingsperspectief (Waar)



Voor dit gebied staat het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Het ontwikkelingsperspectief voor dit gebied richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Verder worden ook de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities nagestreefd:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Door de realisatie van het voorliggend plan wordt geen afbreuk gedaan aan de kenmerkende structuur van het agrarische landschap of omliggende agrarische bedrijven. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing op het perceel om de nieuwe (ondergeschikte) functie mogelijk te maken. Het plan draagt bij aan de doelstelling om in het gebied recreatie mogelijk te maken en biedt bezoekers van de bed & breakfast de gelegenheid om het landschap te verkennen en versterkt hiermee de recreatie binnen het gebied.

Gebiedskenmerken (Hoe)

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken wordt verstaan: de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. In de omgevingsvisie worden vier lagen onderscheiden, waarvoor voor elk een inzet of ambitie is geformuleerd. Dit betreffen de natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving. Op het plangebied zijn de Beekdalen natte laagtes (natuurlijke laag) en het Oude hoevenlandschap (laag van het agrarisch cultuurlandschap) van toepassing.

Voor de voornoemde lagen zijn de volgende ambities opgesteld:

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

De ambities in de toepasselijke lagen zijn vooral van belang bij de realisatie van nieuwe bebouwing, zodat voor de eerste laag de ruimte voor het aanwezige water ook als onderdeel bij de ontwikkeling betrokken wordt, en bij de tweede laag aandacht wordt besteed aan de inpassing van het plan in het landschap. In een geval als deze, waarbij geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, kan daardoor worden aangenomen dat door het nieuwe gebruik geen afbreuk wordt gedaan aan de waarden van deze lagen.

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De beleidsambities die de provincie in de provincie heeft opgesteld zijn door middel van normen in de omgevingsverordening vastgelegd. Omdat het voorliggend plan niet voorziet in de uitbreiding van een stedelijke functie en geen stedelijke ontwikkeling, grootschalige ontwikkeling of een ontwikkeling van provinciale belangen mogelijk maakt, voldoet het plan per definitie aan het gros van de bepalingen uit de provinciale Omgevingsverordening. Artikelen 2.1.2 (concentratiebeleid), 2.1.3 (zorgvuldig ruimtegebruik) en 2.1.4 (toekomstbestendigheid) van de Omgevingsverordening behoeven om die reden geen nadere, uitgebreide toetsing.

Artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening schrijft verder voor dat in bestemmingsplannen die een nieuwe ontwikkeling mogelijk maken, een onderbouwing bevatten van hoe het plan bijdraagt aan de kwaliteiten van de omgeving en hoe toepassing wordt gegeven aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Voor een onderbouwing hiervan wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel.

Het voorliggend plan is gelet op het vorenstaande in overeenstemming met het provinciale beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Beleidsnotitie bestemmingsplan buitengebied Steenwijkerland

De beleidsnotitie “Bestemmingsplan buitengebied Steenwijkerland” bevat een omschrijving van waar de gemeente Steenwijkerland zich op richt bij de verdere ontwikkeling van het buitengebied. Het voornaamste doel van deze notitie is het verschaffen van helderheid over uitgangspunten van gebruiks- en bouwmogelijkheden in het buitengebied. De beleidsnotitie geeft de uitgangspunten en randvoorwaarden voor bepaalde gebruiks- en bouwmogelijkheden weer. De beleidsnota vormt een toetsingskader voor initiatieven die niet direct mogelijk zijn op basis van het bestemmingsplan Buitengebied, waaronder ook de realisatie van een bed & breakfast.

De randvoorwaarden voor de realisatie van een bed & breakfast zijn op basis van deze nota de volgende:

- Er worden maximaal 10 slaapplaatsen per bouwperceel toegestaan, ten behoeve van een gelijktijdig nachtverblijf van maximaal 10 personen.
- De slaapplaatsen mogen in hoofdgebouwen en/of bijgebouwen worden gerealiseerd.
- De woning waarin de kamers worden gerealiseerd is bewoond door de hoofdbewoner op het moment dat nachtverblijf wordt verstrekt.
- 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 onevenredige verkeersaantrekkende werking.

Het voorliggend plan voorziet in de realisatie van één bed & breakfast in het bijgebouw bij de woning van de initiatiefnemer. Hierin worden twee slaapplaatsen aangeboden. Op het perceel bevinden zich anders dan de woning en de te realiseren bed & breakfast, geen verkeersaantrekkende functies. De verwachte verkeersaantrekkende werking van de bed & breakfast betreft enkele auto's op weekbasis, met een daggemiddelde van minder dan 1. Dit is geen onevenredige verkeersaantrekkende werking.

Het perceel is afgelegen gelegen en ligt niet nabij enig (agrarisch) bedrijf. Het bedrijf dat het dichtst bij het plangebied gelegen is, ligt op een afstand van ca. 400 m. Zie onderstaande afbeelding. Dit bedrijf zal door de komst van de bed & breakfast niet beïnvloed worden. Ook zal dit bedrijf geenszins invloed hebben op het verblijfsklimaat in de bed & breakfast. Voor een nadere onderbouwing van de milieusituatie wordt verwezen naar hoofdstuk 3: onderzoek.

Nabij de bed & breakfast bevindt zich verder ook uitsluitend de woning van initiatiefnemer. Woningen van derden zullen geen nadeel ondervinden van de bed & breakfast. Gelet op de kleinschaligheid van de bed & breakfast met twee slaappleatsen, zal initiatiefnemer zelf ook geen overlast ondervinden van de bed & breakfast op het perceel.

Voor het aspect parkeren wordt verwezen naar paragraaf 2.3.2 Parkeren. Voor de uitvoerbaarheid naar hoofdstuk 4: Uitvoerbaarheid.



2.3.2 Parkeren

Voor het parkeren is door de gemeente Steenwijkerland de beleidsnota “Parkeernormen 2015 Steenwijkerland” vastgesteld. In deze parkeernota zijn normen opgenomen voor de hoeveelheid parkeerplaatsen die bij de realisatie van een nieuwe functie (op eigen terrein) moeten worden gerealiseerd.

In de huidige situatie is de enige aanwezige functie met een parkeerbehoefte op het perceel de bestaande woning. Op basis van deze parkeernota geldt voor deze woning, gezien zijn ligging in het buitengebied, een parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen. In deze parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien.

Door de realisatie van een bed & breakfast ontstaat een tweede functie op het perceel met een parkeerbehoefte. Voor een bed & breakfast is geen parkeernorm opgenomen in de beleidsnota. Er wordt voor deze ontwikkeling daarom aangesloten bij de parkeerbehoefte van een tweesterrenhotel. Deze functie heeft in het buitengebied een parkeerbehoefte van 4,4 parkeerplaatsen per 10 hotelkamers. De omvang van de bed & breakfast is gelijk te stellen met één hotelkamer, zodat hiervoor een parkeerbehoefte van 0,44 parkeerplaatsen bestaat. Afgerond is er in de nieuwe situatie daarom één parkeerplaats extra nodig.

Woning (norm per woning)

Type woning	Centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel van bezoekers
Koop, vrijstaand	1,4	1,9	2,0	
Koop, twee-onder-een-kap	1,3	1,8	1,8	

5. Hoofdgroep Horeca en (verblijfs)recreatie (diverse normen)

Functie	Centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel van bezoekers
Camping (kampeerterrein) per standplaats	n.v.t.	n.v.t.	1,1	90%
Bungalowpark (huisjescomplex) per bungalow	n.v.t.	1,6	2,0	91%
1* Hotel per 10 kamers	0,3	2,4	4,4	77%
2* Hotel per 10 kamers	1,2	4,0	6,0	80%

In de nieuwe situatie moet op het eigen terrein voor de woning en de bed & breakfast tezamen parkeergelegenheid zijn voor 3 auto's. Op de onderstaande foto is goed te zien dat hiervoor meer dan voldoende gelegenheid is.

Voorliggend plan is gelet op het vorenstaande in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

Wolterholten 1, Baars (bron: Funda.nl)



Hoofdstuk 3: Onderzoek

3.1 Bodem

3.1.1 Wettelijk kader

Bij een ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo juncto artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 3.1.6 van het Bro moet onderzoek worden verricht naar de bodemkwaliteit binnen het plangebied. De reden hiervoor is dat het project op een vanuit milieuoogpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zorgvuldige manier dient te worden uitgevoerd. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Ook is hierbij van belang om aan te tonen dat het project economisch uitvoerbaar is voor wat betreft eventuele kosten in verband met de bodemkwaliteit.

Daarbij ziet de Wet bodembescherming vanuit een goed milieubeheer toe op de bodembescherming en de bodemsanering. Met deze wet moet rekening worden gehouden bij het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. In een bestemmingsplan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van de bodemkwaliteit voor die ruimtelijke ontwikkeling.

Bodemonderzoeken kunnen in verschillende gradaties plaatsvinden. Naast de uitvoering van een historisch onderzoek, kan het noodzakelijk zijn een verkennend, of – indien de onderzoeksresultaten daartoe aanleiding geven – aanvullend bodemonderzoek te laten verrichten in het kader van de voorbereiding van een project. Zo nodig moet er een saneringsplan worden opgesteld.

3.1.2 Onderzoek en conclusie

Aangezien er sprake is van het gebruik van een bijgebouw als bed & breakfast kan een bodemonderzoek achterwege blijven. Immers was het perceel al in gebruik voor woondoeleinden. Het huidige gebruik (wonen) staat het voorgenomen gebruik (bed & breakfast ondergeschikt aan de woonfunctie) niet in de weg.

3.2 Cultuurhistorie en archeologie

3.2.2 Wettelijk kader

In 1992 werd in Valetta door de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen het 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed', beter bekend onder de naam 'Verdrag van Malta', ondertekend. De wet tot goedkeuring van het verdrag is aangenomen door het Nederlands parlement en op 9 april 1998 in het Staatsblad gepubliceerd. Na enkele malen uitstel is het wetsvoorstel in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De nieuwe wet heeft zijn beslag gekregen via een wijziging van de Monumentenwet 1988, aanpassingen in de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en enkele andere wetten.

Met de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg is het accent komen te liggen op het streven naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem en het beperken van (de noodzaak van) archeologische opgravingen. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is tevens het principe 'de verstoorder betaalt'. Bij het voorbereiden van werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren (zoals de aanleg van een weg, een nieuwe woonwijk, een bedrijventerrein), dient onderzocht te worden of daardoor archeologische resten verstoord kunnen worden (dat kan bijvoorbeeld door booronderzoek of sleuvenonderzoek - beide na een gedegen bureau-onderzoek).

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Daarbij zijn de regels voor archeologische waarden tevens gaan gelden voor het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

3.2.2 Onderzoek en conclusie

Het volledige plan zal worden uitgevoerd in het bestaande bijgebouw. Hierbij kunnen de cultuurhistorische en archeologische waarden niet worden aangetast.

3.3 Ecologie

3.3.1 Wettelijk kader

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die niet met deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Dit is anders indien uit de Wnb voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van vaststelling van de ontwerp omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling.

Wnb

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. De Wnb kent diverse natuurgebieden, te weten: Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de Natura-2000 gebieden.

Gebieden die deel uitmaken van het NNN worden aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. Voor dit soort gebieden geldt het “nee, tenzij” principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden. De minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden Natura 2000.

Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

3.3.2 Onderzoek en conclusie

Er is sprake van het gebruik van een bestaand bijgebouw als bed & breakfast. Werkzaamheden die worden uitgevoerd om het bijgebouw te verbouwen tot bed & breakfast worden uitsluitend in pandig uitgevoerd, waarbij de buitenmuur en kapconstructie ongewijzigd blijven. Er wordt geen groen opgeofferd voor dit plan. Aangezien er geen ecologische waarden worden aangetast, is een ecologisch onderzoek niet benodigd.

3.4 Externe veiligheid

3.4.1 Wettelijk kader

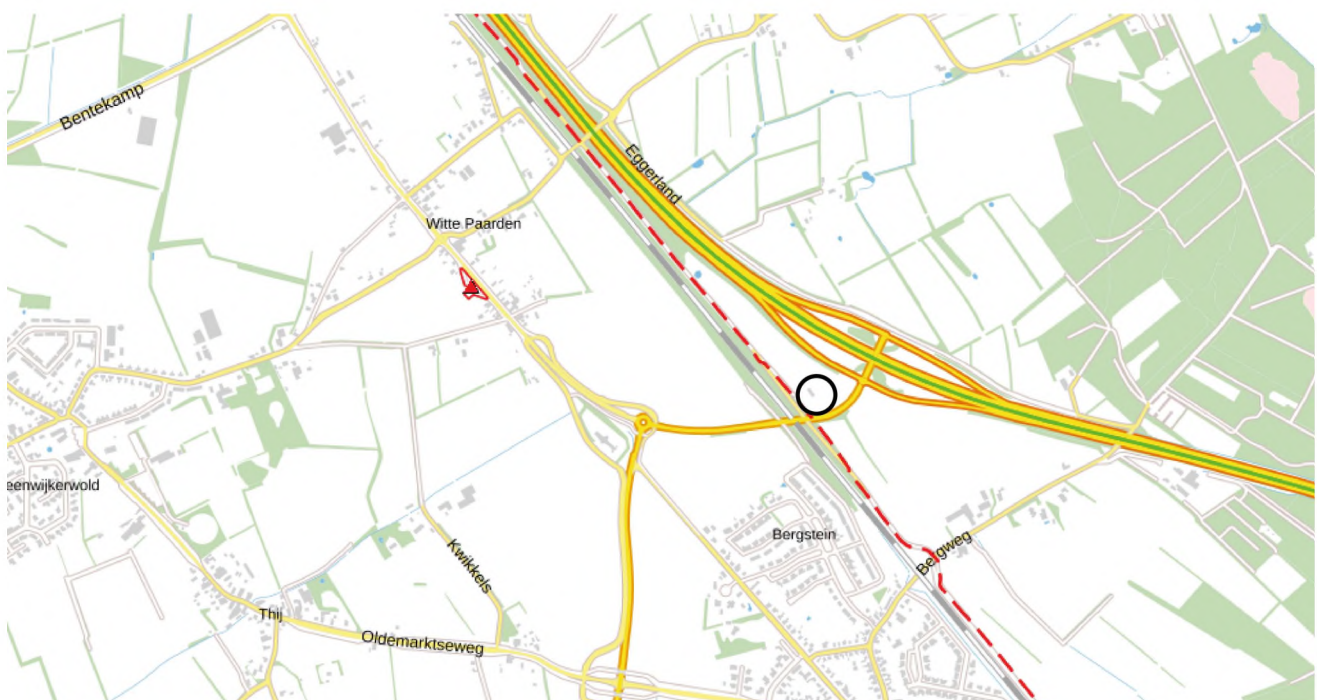
Externe veiligheid is een begrip in het milieurecht en gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen kunnen worden genoemd: vuurwerk, LPG en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op de risico's voor de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Dit zijn:

1. Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen).
2. Het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen).
3. Het gebruik van luchthavens.

3.4.2 Onderzoek

Met de bestaande woning is er reeds sprake van een kwetsbaar object. Als gevolg van het beoogde gebruik van het bijgebouw als bed & breakfast zal het gebruik van het bijgebouw geïntensiveerd worden en wordt een beperkt kwetsbaar object toegevoegd. Daarvoor is het aspect externe veiligheid in kaart gebracht.

Uitsnede risicokaart (plangebied zwart omcirkeld, bron: Risicokaart)



Verkennd onderzoek inrichtingen

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er zich binnen een straal van 1 kilometer één relevante risicobron bevindt. Dit betreft het LPG-tankstation aan de Steenwijkerweg 242 te Witte Paarden. Deze inrichting is gelegen op meer dan 800 m van het plangebied en ligt daarmee ruim buiten het invloedsgebied van deze inrichting.

Verkennd onderzoek buisleidingen

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat in het plangebied een gasleiding is gelegen. Deze gasleiding heeft een invloedsgebied van 75 meter aan wwerszijden van de leiding. Het plangebied is gelegen op ca. 33 meter afstand van de buisleiding. Daarmee ligt het plangebied in het invloedsgebied van de buisleiding, zodat externe veiligheid nader dient te worden beoordeeld.

Ter plaatse van het plangebied is voor de buisleiding geen plaatsgebonden risico opgenomen, zodat de ontwikkeling niet binnen de contour voor het plaatsgebonden risico kan komen te liggen. Verder moet het groepsrisico ingevolge artikel 12 Bevb uitsluitend beoordeeld worden bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Aangezien de aanvraag betrekking heeft op een vergunningaanvraag met grote buitenplanse afwijking (ex artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 3° Wabo), hoeft het groepsrisico voor deze aanvraag niet beoordeeld te worden. De aanwezige buisleiding vormt geen belemmering voor het voorliggend plan.

Verkennd onderzoek transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat het plangebied niet is gelegen nabij het basisnet spoorwegen.

Verkennd onderzoek transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Uit de risicokaart blijkt dat de locatie op circa 130 m afstand is gelegen van de Rijksweg. Dit betekent dat de locatie zich binnen het invloedsgebied (ofwel binnen een afstand van 200 meter) van een A- of N-weg, zoals benoemd in het Basisnet bevindt. Voor het Basisnet weg geldt een risicoafstand van 0 m voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}). Het plangebied kan daardoor niet binnen de contour voor het plaatsgebonden risico liggen. Vanwege de ligging van de ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van de A32 dient het plaatsgebonden risico beoordeeld te worden.

Met behulp van de Handleiding Risicoanalyse Transport (hierna: HART) kan worden vastgesteld of een RBM II berekening uitgevoerd dient te worden. Volgens de HART moet een RBM-II berekening uitgevoerd worden wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5. Hiervan is geen sprake.

Als het aantal GF3 transporten minder is dan 10 maal de drempelwaarde uit tabel 1-4 van de HART, wordt de oriëntatiewaarde van het GR niet overschreden. Het aantal GF3 transporten bedraagt bij wegdeel O18 van de A32 3000 per jaar. De minimale is ca. 130 meter, de maximale dichtheid is 10 p/ha. Ingevolge tabel 1-4 van de HART (enkelzijdige bebouwing) is bij een dichtheid van 10 personen per ha dermate veel transporten GF3 nodig zijn om tot een overschrijding van 10% van de oriëntatiewaarde te komen dat het aantal niet op de tabel voorkomt. Het aantal GF3 transporten bedraagt maximaal 3000. De oriëntatiewaarde en de 10% van de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. Geconcludeerd kan worden dat het transport van gevaarlijke stoffen over de A32 geen belemmering vormt voor het plan.

3.4.3 Conclusie

Op basis van bovengenoemde kan worden aangenomen dat de realisatie van de bed & breakfast geen verhoogd veiligheidsrisico optreedt. Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.5 Geluid

3.5.1 Algemeen

Geluidsaspecten, die van belang zijn binnen het onderhavige plangebied, zijn het wegverkeerslawaaï en het railverkeerslawaaï.

Geluidgevoelige bestemmingen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat de geluidbelasting dient te worden getoetst ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bestemmingen. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, scholen, gezondheidszorggebouwen, en kinderdagverblijven. Kantoren, hotels, horecagebouwen en andere gebouwen waar met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd mensen verblijven zijn volgens de wet in principe niet geluidgevoelig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening komt aan die gebouwen wel een zekere mate van bescherming toe.¹ In een bed & breakfast verblijven met zekere regelmaat en gedurende langere tijd mensen, zodat in het kader van de goede ruimtelijke ordening het aspect geluid wordt getoetst.

3.5. 2 Onderzoek en conclusie

In de huidige situatie wordt het bijgebouw gebruikt als onderdeel van de woning. Op grond van de Wgh is het bijgebouw in de huidige situatie dus aan te merken als geluidgevoelig object en geniet deze een hogere mate van bescherming dan een bed & breakfast doet. Deze woning inclusief het bijgebouw is geïsoleerd tegen het (spoor)weglawaaï van de aangelegen spoorweg, rijksweg en provinciale weg, zodat ter plaatse van de woning thans een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bestaat. Het reeds verkregen niveau van de geluidwering is daarom ook meer dan voldoende voor een bed & breakfast. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor het voorliggend plan.

¹ ABRvS 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7286.

3.6 Luchtkwaliteit

3.6.1 Wettelijk kader

Sinds 15 november 2007 zijn de huidige luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer van kracht. Deze eisen zien op de kwaliteit van de lucht die wij inademen en daarmee op het voorkomen van de verslechtering van de lucht als gevolg van diverse luchtverontreinigende stoffen zoals fijn stof en stikstofdioxide (NO₂). Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. Het principe daarbij is dat de lucht niet boven een bepaalde grenswaarde mag verslechteren ten gevolge van die plannen, tenzij die verslechtering elders in de nabijheid- of in het plangebied – wordt gecompenseerd (de projectsaldering).

De wet kent een minimumdrempel voor gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van bijvoorbeeld fijnstof, artikel 5.16, lid 1 en onder c van de Wet milieubeheer. In het daartoe opgestelde “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (Besluit NIBM) en de daarbij horende regeling “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (Regeling NIBM) wordt een aantal soorten projecten genoemd die nauwelijks van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Volgens artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moet in een bestemmingsplan, dat geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, eveneens gemotiveerd worden dat met het bestemmingsplan de grenswaarden voor luchtkwaliteit in acht zijn genomen. In de Regeling NIBM is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan grenswaarden hoeft te worden getoetst. Indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en Pm¹⁰ (= 1,2 µg/m³) of een project valt in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden, kan dit project doorgang vinden zonder nadere toetsing aan de grenswaarden. De reden hiervoor is dat in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) voldoende maatregelen zijn genomen om de bijdrage van deze projecten aan verslechtering van de luchtkwaliteit te compenseren.

3.6.2 Onderzoek en conclusie

In het Besluit Niet In Betekenende Mate zijn een aantal categorieën bouwprojecten aangewezen die per definitie niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het voorliggend plan is niet ondergebracht in één van die categorieën. Gelet echter op de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de geringe hoeveelheid verkeersbewegingen die het plan genereert, draagt het plan in niet

betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, zodat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan (realiseren bed & breakfast in bestaand gebouw) zoals is vastgelegd in artikel 5.16, lid 1 onder c, van de Wet milieubeheer.

3.7 Water

3.7.1 Wet- en regelgeving

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met het doel van een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit beleid is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG), het Nationaal Bestuursakkoord Water ((NBW) tot gemeentelijk niveau (Watertakenplan Fluvius 2016 - 2021). Het Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft zijn beleid vastgelegd in het "Waterbeheerplan 2016 - 2021".

In het Waterbeheerplan 2016 - 2021 worden met name de vier hoofdtaken van het Waterschap beschreven:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater

3.7.2 Onderzoek en conclusie

Als gevolg van het planvoornemen neemt het verhard oppervlak op de planlocatie niet toe. Het saldo is "0". Op basis van bovenstaande bevindingen kan geconcludeerd worden dat het aspect water de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

Hoofdstuk 4: Uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (de interactie met de maatschappelijke omgeving). Verder is de economische uitvoerbaarheid van het project onderbouwd. Ook is in dit hoofdstuk de verantwoording opgenomen m.b.t. de Grondexploitatiewet.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing met het ontwerpbesluit voor het plan voor de realisatie van een bed & breakfast in het bestaande bijgebouw is opgesteld voor een uitgebreide omgevingsprocedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo. Het ontwerpbesluit met de ruimtelijke onderbouwing zullen zes weken ter inzage worden gelegd volgens afdeling 3.4 Awb (Algemene wet bestuursrecht).

4.3 Economische uitvoerbaarheid

De directe kosten van het project komen voor rekening van de aanvrager. Voor de gemeentelijke kosten zal door de aanvrager van de omgevingsvergunning(en) met de gemeente Steenwijkerland een anterieure overeenkomst worden gesloten. Deze anterieure overeenkomst dient te worden gesloten voordat het besluit wordt genomen over de onderhavige omgevingsvergunning(en). In de anterieure overeenkomst zal in ieder geval worden bepaald dat aanvrager de kosten zal dragen van eventuele planschade of nadeelcompensatie die naar aanleiding van het project worden toegekend. Zowel de kosten van de gemeente als die van het project zijn daarmee anderszins verzekerd en voldoende gedekt.

4.4 Grondexploitatie

Het plan valt onder een categorie volgens artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro (artikel 6.2.1, lid d Bro) waarvoor een exploitatieplan opgesteld zou moeten worden. Aangezien er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de aanvrager van de onderhavige omgevingsvergunning(en) zijn de kosten anderszins verzekerd. Om die reden behoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.