

Vollenhoofsedijk 2 te Blokzijl

- TOELICHTING -

Datum: 28 oktober 2025

Status: vastgesteld

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 De bij het plan behorende stukken	3
1.3 Situering van het plangebied	3
1.4 Overzicht vigerende planologisch-juridische regeling	3
1.5 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Het plan	6
2.2 Kader	8
2.3 Landschappelijke inpassing	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke en milieuaspecten	12
4.1 Cultuurhistorie/archeologie	12
4.2 Bodem	13
4.3 Ecologie	13
4.4 Geluid	13
4.5 Milieuzonering	14
4.6 Externe veiligheid	15
4.7 Verkeer en parkeren	16
4.8 Luchtkwaliteit	16
4.9 Besluit milieueffectrapportage	17
4.10 Water	19
Hoofdstuk 5 Bestemmen	21
5.1 Planregels	21
5.2 Voorliggend bestemmingsplan	21
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	23
6.1 Voorbereiding	23
6.2 Uitvoerbaarheid	23
Bijlagen	24
Bijlage 1 Bestaande situatie	25
Bijlage 2 Gewijzigde situatie	26
Bijlage 3 Stikstofonderzoek	27
Bijlage 4 Watertoets	28

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan 'Vollenhoofsedijk 2 te Blokzijl' wordt vastgelegd op welke wijze een deel van de agrarische bestemming van het perceel wordt gewijzigd naar de bestemming 'recreatie' ten behoeve van het realiseren van recreatieappartementen en het blijven gebruiken van de reeds aanwezige camping.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het plan 'Vollenhoofsedijk 2 te Blokzijl' bestaat uit de volgende stukken:

- a. een toelichting;
- b. een regels, waarin het gebruik van het perceel is vastgelegd;
- c. een verbeelding, waarop het gebied is aangegeven dat betrokken is bij het plan

In de toelichting is een planbeschrijving opgenomen, een beschrijving van het beleid en de resultaten van een aantal onderzoeken.

1.3 Situering van het plangebied

Het plangebied omvat het perceel aan de Vollenhoofsedijk 2 te Blokzijl, gelegen, ten Zuiden van Blokzijl, in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland.

Op de navolgende afbeelding is de situering van het plangebied globaal aangegeven.



Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: Google Earth)

1.4 Overzicht vigerende planologisch-juridische regeling

Voor het perceel is de Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014, vastgesteld op 9 december 2014 en correctieve herziening beheersverordening Buitengebied, vastgesteld 25 mei 2021 van kracht.

Op onderhavige perceel heeft de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1 en waarde - Archeologie 1.



Abbeelding 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De beheersverordening vormt het beleidskader voor de ruimtelijke ordening van de gemeente Steenwijkerland. Het heeft tot doel het gebruik en de inrichting van gronden en het oprichten van gebouwen en bouwwerken te regelen en te beheren. Dit met het oog op het bevorderen van een zo goed mogelijk gebruik van het landelijk gebied. De beheersverordening vormt een stuk gemeentelijke wetgeving.

De beheersverordening is voor het betreffende perceel van toepassing verklaard. Hierin heeft het erf de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' en Waarde - Archeologie 1. Recreatie is hier alleen toegestaan als minicamping tot 20 plaatsen. De aanvrager wil de huidige bestemming wijzigingen naar recreatie om de realisatie van 6 recreatieappartementen mogelijk te maken. De in het verleden vergunden kampeerplaatsen (20 stuks) worden in het bestemmingsplan meegenomen.

Nu de situatie zich voordoet dat de gemeente medewerking wil verlenen aan een ontwikkeling die niet past binnen de regels van het beheersverordening, wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt door middel van dit bestemmingsplan.

De beheersverordening zelf biedt geen basis voor nieuwe ontwikkelingen in de vorm van het wijzigen van agrarisch naar recreatie (alleen voor minicampings).

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de bij dit plan behorende stukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een overzicht van het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. De ruimtelijke en milieuaspecten komen aan de orde in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat nader in op de bestemmingen en hoofdstuk 6 sluit af met het onderdeel uitvoerbaarheid. Ook wordt verslag gedaan van uitkomsten van onderzoek.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Het plan

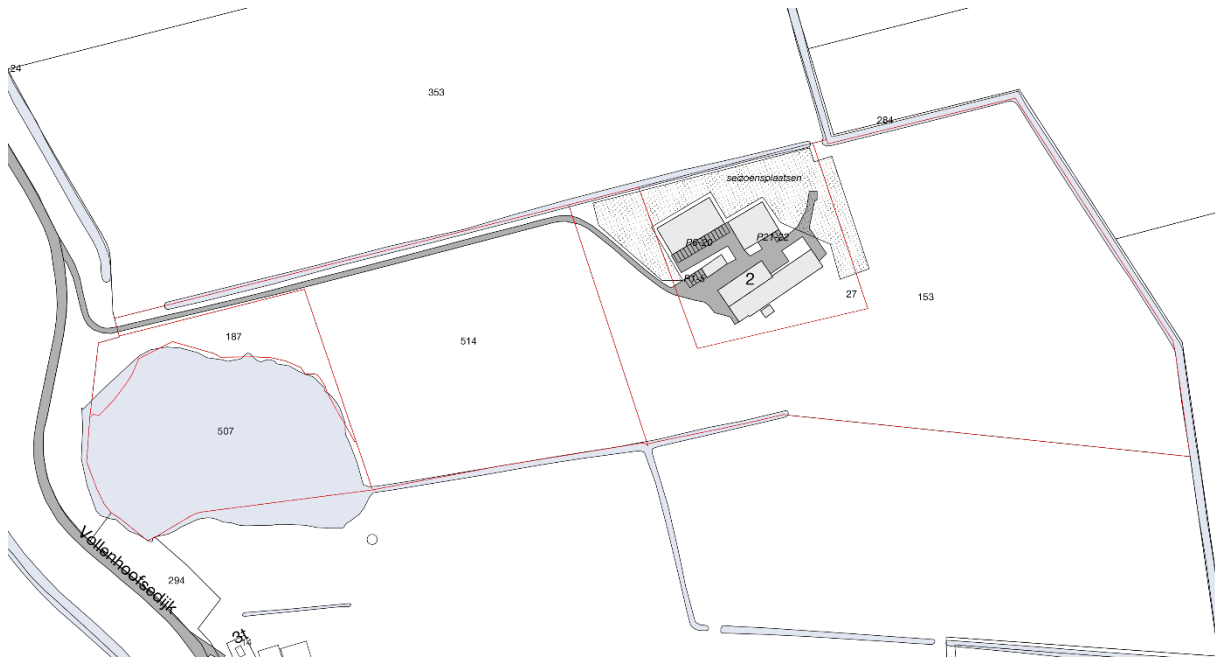
Op 25 november 2021 heeft de aanvrager een principeverzoek voor een bestemmingsplanwijziging ingediend bij de gemeente Steenwijkerland. Met dit verzoek wil de aanvrager graag de bestemming omzetten naar recreatie en 6 recreatieappartementen realiseren. Bij besluit van 23 mei 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven in beginsel en onder voorwaarden planologische medewerking te willen verlenen aan het verzoek.



Afbeelding 3: detail luchtfoto perceel (bron: Google Earth)



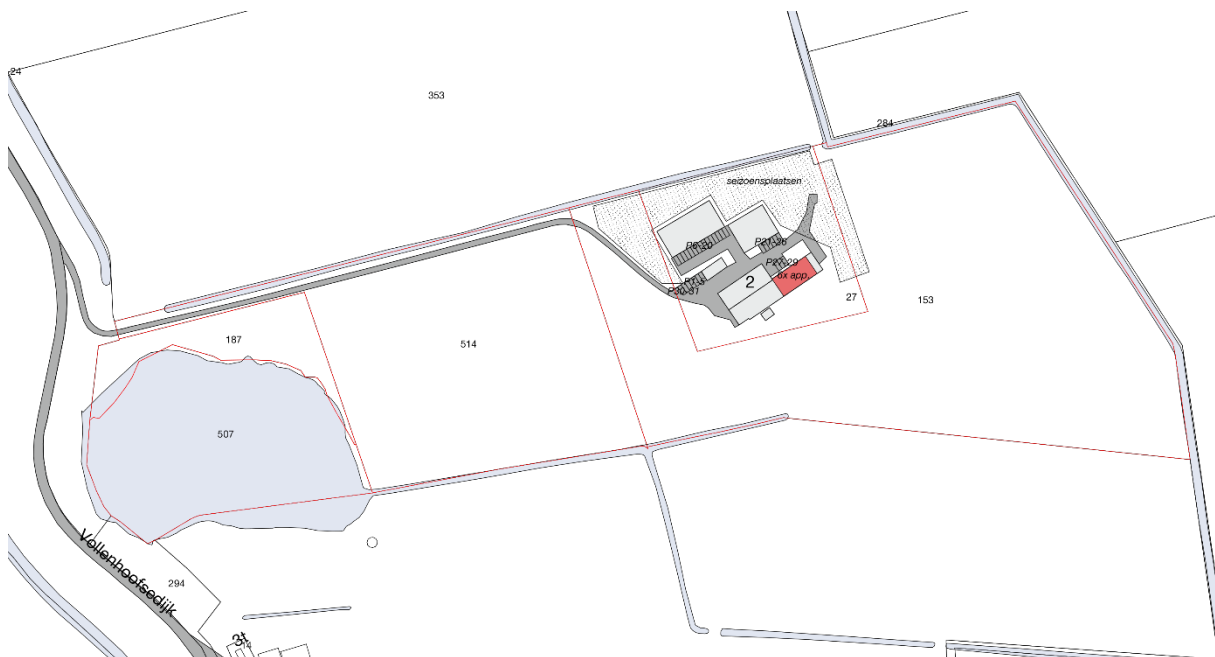
Afbeelding 4: Straatbeeld (bron: Google maps)



Afbeelding 5: situatietekening bestaande situatie (bron: Mestemaker Architecten)

Het doel van de ontwikkeling is als volgt:

Het perceel heeft een agrarische bestemming. Hier staan agrarische gebouwen, sanitaire voorzieningen en het terrein is als mini camping ingericht. De aanvrager heeft verzocht om de bestemming te wijzigingen van agrarische naar recreatie.



Afbeelding 6: Situatietekening gewijzigde situatie (bron: Mestemaker Architecten)

Het met rood aangegeven vlak zal worden verbouwd naar 6 recreatieappartementen, het aantal kampeerplaatsen blijft gelijk (20 stuks). Al het overige blijft ongewijzigd qua gebruik en wordt aangepast naar de bestemming recreatie.

De inrichting van het erf, waaronder de erfverhardingen en de beplanting zijn vrij in te delen, maar dient aan te sluiten bij de structuur van het gebied. Deze blijven ongewijzigd. De parkeerplaatsen welke worden toegevoegd komen op bestaand verhard terrein.

Door de bestemming (deels) te wijzigingen naar recreatie wordt de bestemming omgezet naar het huidige gebruik en zijn er mogelijkheden om het bedrijf verder te ontwikkelen.

In bijlage 1 en 2 van de toelichting zijn de bestaande en gewijzigde situatie opgenomen, waarin de geplande ontwikkelingen staan weergegeven op een kaart.

Door het realiseren van recreatieappartementen wordt er een ander vorm van recreatie mogelijk, hierdoor kan diegene die iets luxer wil recreëren verblijven in een landelijke omgeving.

Ten aanzien van de verkeersveiligheid en het straatbeeld zal er geen aanpassing zijn.

De beoogde appartementen worden opgenomen in de bestaande schuur, hierin zullen ramen en deuren worden opgenomen. De overige veranderingen zijn intern.

2.2 Kader

Zoals in hoofdstuk 1.4 al is beschreven valt het plangebied onder de regels van het bestemmingsplan Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014. Het plangebied heeft de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1 en waarde - Archeologie 1.

Daarnaast is er een correctieve herziening beheersverordening Buitengebied (vastgesteld 25 mei 2021) van toepassing. Dit bestemmingsplan voorziet o.a. in een aanvulling van de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingsplannen ten aanzien van wonen. Ook is er een project omgevingsvergunning afgegeven t.b.v. het uitbreiden van de mini camping.

Dit plan voorziet in een bestemmingswijziging om de reeds aanwezige recreatiefunctie mogelijk te maken. De bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' wordt hierbij gewijzigd naar de bestemming 'recreatie ten behoeve van de bestaande camping en de 6 recreatieappartementen.

2.3 Landschappelijke inpassing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat maar, indien mogelijk, juist wordt versterkt. Tevens is vanuit het ruimtelijke beleid een goede landschappelijke inpassing een vereiste.

Het bestaande gebruik wordt niet aangepast. De aanwezige schuur zal worden gerenoveerd en worden aangepast naar recreatieappartementen. Hierdoor ontstaat er een verbetering van de uitstraling van het pand. Daarnaast is het pand ver van de weg gelegen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijkeconomische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel is opgesteld om ervoor te zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Daarbij hoort een Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening regelt dat wat nodig is in het belang van de Omgevingsvisie Overijssel.

De omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening zijn beide geactualiseerd in 2022 en vastgesteld op 16-11-2022.

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

In de omgevingsvisie Overijssel kent een aantal delen, thema's en ambities. Hierbij zijn de thema's, of rode draden: duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid: 'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.' Ruimtelijke kwaliteit definieert de provincie als: 'datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.' Ruimtelijke kwaliteit gaat voor de provincie dus niet zozeer over 'mooi', maar vooral over 'goed': functioneel, mooi en toekomstbestendig. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is in overeenstemming met de gangbare definitie.

Deze is een opsomming van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt;
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners;
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid).

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

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

3.2.2 Toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het provinciaal beleid de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid bestaat uit een omgevingsvisie (Omgevingsvisie 2017) en een recreatievisie (Perspectief Bestemming Weerribben-Wieden 2025).

3.3.1 Omgevingsvisie 2017

De Omgevingsvisie richt zich op de fysieke omgeving: de ruimte waarin bewoners, bezoekers, instellingen en ondernemingen van de gemeente zich bevinden en het leefgebied van mensen, planten en dieren. De gemeente Steenwijkerland wil met de Omgevingsvisie de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland naar een hoger plan tillen.

Omgevingskwaliteit wordt gedefinieerd als de integrale kwaliteit van ruimtes; het gaat er niet alleen om hoe deze ruimtes eruitzien, maar ook waartoe en op welke manier ze functioneren, hoe ze gebruikt worden en hoe de (functies van de) ruimtes met elkaar samenhangen en bijdragen aan het beter functioneren van de samenleving.

Toets voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar recreatie en de verbouw van een bestaand pand naar recreatieappartementen. De bestemming wordt hiermee afgestemd op het daadwerkelijke gebruik, hierbij vindt er dus geen ruimtelijke wijziging plaats.

Door het bestaande pand te verbouwen naar recreatieappartementen wordt er kwaliteit en leefbaarheid toegevoegd aan de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling levert op die manier een bijdrage aan de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland.

3.3.2 Perspectief Bestemming Weerribben-Wieden 2025

De recreatievisie richt zich op de balans tussen economie, ecologie en leefbaarheid. In de visie wordt beschreven hoe de kansen die toerisme en recreatie bieden kunnen worden gepakt. En hoe kan worden bijgedragen aan de oplossing van knelpunten en het voorkomen van overlast door bezoekersstromen.

Met de visie willen men een duurzame en gebalanceerde ontwikkeling van toerisme en recreatie op gang brengen en zorgen voor een balans tussen economie, ecologie en leefbaarheid. Toerisme en recreatie geven de mogelijkheid om welvaart en welzijn voor inwoners (de meeste recreatieondernemers vallen hier ook onder) te realiseren.

Toets voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de visie, door de kleinschaligheid is er geen negatief effect voor ecologie en versterkt het de economie en leefbaarheid.

3.3.3 Nadere beleidsregels Minicampings Steenwijkerland 2017

De gemeente heeft nadere beleidsregels Minicampings Steenwijkerland in januari 2017 opgesteld, hierin is het aantal kampeerplaatsen van 750 stuks vastgesteld voor de minicampings. Ook staat hierin genoemd dat het aantal plaatsen per minicamping 20 stuks mag zijn.

3.3.4 Toetsing aan het gemeentelijk beleid

De gemeente heeft aangegeven in principeakkoord te gaan met voorgenoemde ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke en milieuaspecten

Met de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende elementen die een rol kunnen spelen en wordt aangegeven welke consequenties deze hebben.

4.1 Cultuurhistorie/archeologie

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. Om te bepalen of er archeologisch onderzoek nodig is heeft de provincie de Cultuurhistorische Waardenkaart gemaakt. Deze bestaat uit een aantal onderdelen (waardering, aardkunde, archeologie, gebouwd erfgoed, historisch cultuurlandschap, immaterieel erfgoed, canon van Overijssel)

Waardering

Het gebied valt onder het Veen- en zeekleilandschap (periode volle en late middeleeuwen), hieraan wordt een hoge waardering gegeven. Daarnaast valt het gebied onder de ruilverkaveling (periode nieuwste tijd), hieraan wordt ook een hoge waardering gegeven. Belangrijke kenmerken zijn open landschap, strokenverkaveling, lintvormige bebouwing, herverkaveling, rationeel, landbouw, dijken en doorbraakkolken. Dit is goed terug te zien in het landschap.

Aardkunde

Het gebied valt onder het gebied doorbraakwaaier: Landvormen die zijn ontstaan door fluviale processen (door erosie of afzetting van materiaal door rivierwater) (m.u.v. de fluviale vormen die ontstaan zijn onder (peri)glaciale omstandigheden) en dekzandrug: Eolisch: Landvormen die zijn ontstaan door eolische processen (door erosie of afzetting van materiaal door de wind).

Archeologie

Voor het doorbraakwaaier gebied is de archeologische verwachting middelhoog en voor het dekzandrug is de verwachting hoog.

Gebouwd erfgoed

Er zijn voor het gebied geen objecten die vallen onder het gebouwd erfgoed.

Historisch cultuurlandschap

De Vollenhoofsedijk is onderdeel van het dijkstelsel en valt onder de Zuiderzeedijk. Het plangebied valt hier verder buiten.

Conclusie

Het voorgenomen plan betreft een interne verbouwing (van kleine omvang) en het wijzigen van de bestemming naar het huidige gebruik, waarbij er geen aanpassingen worden gedaan. Met uitzondering van het aanleggen van parkeervlakken, deze komen op een deels verhard stuk. Hierbij zal er niet dieper dan 30cm worden ontgraven. Dit blijft onder de grens van 50cm. Het aspect archeologie en cultuurhistorie geeft geen beperkingen voor het plan.

4.2 Bodem

Het perceel is bebouwd geweest. Dit heeft mogelijk gevolgen gehad op de kwaliteit van de bodem.

Omdat het huidige gebruik niet aangepast wordt en er een interne verbouwing plaatsvindt is onzes inziens een verkennend bodemonderzoek niet direct noodzakelijk.

Mocht dit wel vereist zijn dan zal dit worden uitgevoerd op aanwys van het bevoegd gezag.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bodem verder geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.3 Ecologie

Er kunnen mogelijk beschermde plant- en diersoorten in het plangebied aanwezig zijn. Hiervoor kan een ecologische quickscan worden uitgevoerd.

Omdat het huidige gebruik niet aangepast wordt en er een interne verbouwing plaatsvindt is onzes inziens een ecologische quickscan niet direct noodzakelijk.

Mocht dit wel vereist zijn dan zal dit worden uitgevoerd op aanwys van het bevoegd gezag.

Stikstof

Om inzicht te krijgen in de effecten op naastgelegen Natura 2000 gebieden is er een stikstof berekening gemaakt doormiddel van de rekentool AERIUS. Hierbij zijn er 3 scenario's berekend, uitbreiding naar 30, 40 en 50 kampeerplaatsen.

De natuurgebieden De Wieden, Weerribben en Zwarte Meer zijn dichtbijgelegen.

Uit de berekening blijkt dat er geen gevolgen zijn voor de omliggende natuurgebieden.

CONCLUSIE

Het aspect ecologie geeft geen beperkingen voor het plan.

Het stikstofrapport is bijgevoegd als bijlage 3.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect 'geluid'.

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Conclusie

Omdat een camping/recreatiebestemming geen geluidsgevoelig object is in het kader van de Wet geluidhinder is verder onderzoek niet noodzakelijk. Daarnaast is het plan op meer dan 250-300m afstand gelegen tot de weg en/of objecten.

4.5 Milieuzonering

Met de voorbereiding van het onderhavige plan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen. Doelstelling van het plan is dat bestaande bedrijfsactiviteiten in beginsel worden gerespecteerd. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening heeft het geen zin een bestemming te projecteren die vanwege milieuregelgeving niet kan worden gerealiseerd.

Daarnaast dient te worden bezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking'). Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals (agrarische) bedrijven) en gevoelige functies, zoals woningen, worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het mogelijk gemaakt om een woning binnen aanvaardbare voorwaarden te realiseren.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zo ver met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden. De mogelijkheden voor bedrijfsvoering worden (vooral) bepaald door milieuregelgeving (onder andere Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer) en het kan voorkomen dat de planologisch geboden gebruiksmogelijkheden dan niet (maximaal) kunnen worden benut.

Rondom het perceel zijn agrarische bedrijven gelegen. Het maatgevende bedrijf is op ca. 250 meter gelegen. Het bedrijf betreft een landbouwbedrijf voor het fokken en houden van rundvee, dit valt onder categorie 3.2.

Hier hoort op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand tot gevoelige functies bij van 100 meter (voor wat betreft geur – deze is maatgevend). Aan deze eis wordt voldaan. Het landelijk gebied valt onder de regels van een 'gemengd' gebied waar functiemenging bij het karakter van het gebied hoort. Dit betekent dat de richtafstanden met één stap teruggebracht kunnen worden – in dit geval naar 50 meter.

Ook moet voldaan worden aan de afstandseisen die voortvloeien uit de Wet geurhinder en veehouderij. Deze wet geeft specifiek voor geurhinder afstandscriteria tussen stallen van veehouderijen en geurgevoelige objecten (zoals wonen). Deze afstandscriteria variëren van minimaal 50 meter voor een melkveehouderij tot veel grotere afstanden (200 meter) voor intensieve veehouderijen, afhankelijk van diersoort, geslacht van het dier en leeftijd van het dier.

Analyse

De agrarische bedrijven liggen op een afstand van meer dan 250m. In het gemengd gebied is 50m de eis voor deze bedrijfscategorie.

Nader onderzoek naar de invloed van deze planontwikkeling op de agrarische bedrijfsvoering is niet aan de orde, omdat voldaan kan worden aan de minimale afstandseisen - van een gemengd gebied - ingevolge de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Wet geurhinder en veehouderij.

Conclusie

Eenzijds kan op basis van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' en de Wet geurhinder en veehouderij worden vastgesteld dat ondanks de ontwikkeling op het perceel voldaan kan worden aan de afstandseisen uit de publicatie en de wet.

Anderzijds vormt de ontwikkeling geen probleem, gelet op de afstandeisen, van de publicatie en de Wet geurhinder en veehouderij voor de bedrijfsvoering op de omliggende agrarische bedrijven. Aan de minimale afstandeisen van een gemengd gebied wordt voldaan.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang.

Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

1. inrichtingen.
2. vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen.
3. vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) regels gesteld.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig (dichtstbijzijnde is het tankstation in Blokzijl).

Buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied liggen op basis van de provinciale Risicokaart geen buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit het Basisnet Weg blijkt dat geen van de in de directe omgeving aanwezige wegen een plaatsgebonden risicocontour 10-6/jaar heeft. Het plangebied vormt ook geen (mogelijk) aandachtspunt voor het groepsrisico.

Uit het Basisnet Water blijkt eveneens dat er geen wateren in de directe omgeving van het perceel aanwezig die een plaatsgebonden risicocontour hebben van 10-6 of een (mogelijk) aandachtspunt vormt voor het groepsrisico.

Het perceel is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt in dit kader dan ook geen risico.

Conclusie

In het kader van het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor het voorliggende plan.

4.7 Verkeer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving. (Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Voorliggend plan voorziet voornamelijk in de ontwikkeling waarbij de bestemming wijzigt in recreatie, waarbij er 6 appartementen worden gerealiseerd. Op het perceel is voldoende gelegenheid om te parkeren.

Voor de beoordeling van het aantal parkeerplaatsen voor appartementen is uitgegaan van de Nota Parkeernormen 2015 gemeente Steenwijkerland.

Voor een bungalow geldt voor het buitengebied 2,0 parkeerplaats per bungalow, voor een 3 sterren hotel geldt er 6,3 parkeerplaatsen per 10 kamers (dus 0,63 per kamer). De appartementen zullen hier ergens tussen in zitten. Voorgesteld wordt om 7 parkeerplaatsen te maken voor 6 appartementen. Echter er is voldoende ruimte op het perceel om meer te maken.

Voor de campingplaatsen geldt 1,2 parkeerplaats per standplaats/appartement voor dit plan (20 seizoen plaatsen en 6 appartementen) betekent dit 31 stuks, op de verbeelding zijn deze aangegeven.

Het perceel heeft een ontsluiting op de Vollenhoofsedijk deze blijft ongewijzigd.

Conclusie

De ontsluiting van het erf vindt via de inrit plaats en het parkeren op eigen erf met voldoende parkeerplaatsen, zodat dit onderdeel geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of;
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' is sprake, indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- a. woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- b. infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- c. kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Voorliggend plan voorziet in de toevoegen van 6 recreatieappartementen en het wijzigen van de agrarische functie naar een recreatiefunctie. De luchtkwaliteit zal niet verslechteren bij realisatie van dit voornemen. Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer is in dat geval geen onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist. Er wordt immers voldaan aan het gestelde in artikel 5.16 lid b: de luchtkwaliteit blijft ten minste gelijk.

NIBM-tool

Als controle is er een controle gedaan middels de NIBM-tool. Hieruit blijkt dat het project draagt NIBM bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	24
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit verder geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

4.9.1 Wettelijk kader

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

- a. Toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.):
Het plan of besluit voorziet in, of vormt een kader voor, activiteiten die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluitm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.
- b. Passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming:
Indien een passende beoordeling nodig is omdat significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten, kan een planMER-plicht gelden.

- c. Provinciale milieuverordening:
Wanneer Provinciale Staten activiteiten hebben aangewezen die aanvullend op het Besluit m.e.r. tot een m.e.r.-plicht leiden.

4.9.2 Toets m.e.r.-plicht

Uit toetsing aan de hand van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. blijkt dat in het plangebied functies aanwezig zijn die mogelijk onder de m.e.r.-plicht vallen, zoals een bedrijfsterrein en recreatieve functies. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten geldt een drempelwaarde van 150 woningen, 100 hectare bedrijventerrein of 200.000 m² bruto vloeroppervlak.

Het voorliggende plan betreft echter slechts de toevoeging van zes recreatieappartementen, wat ruim onder deze drempelwaarden blijft. Daarnaast:

- De toename in verkeersbewegingen is minimaal en ligt ver onder de drempelwaarde voor 'niet-in-betekenende mate' (NIBM)-bijdragen aan luchtkwaliteit.
- Het plan heeft geen significante negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden, zoals blijkt uit de stikstofberekening via AERIUS (bijlage 3).

Daarom is er geen sprake van een planMER-plicht. Wel dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd om vast te stellen of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn.

4.9.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.9.3.1 Kenmerken van het project

Het bestemmingsplan voorziet in de verbouwing van een bestaande agrarische schuur naar zes recreatieappartementen en het formaliseren van 20 kampeerplaatsen. De belangrijkste kenmerken van het project:

- Kleinschalige omvang: Beperkt tot zes recreatieappartementen.
- Geen nieuwe infrastructuur: De ontsluiting en bestaande voorzieningen blijven ongewijzigd.
- Beperkte milieubelasting: De extra verkeersbewegingen zijn beperkt en leiden niet tot verslechtering van luchtkwaliteit.
- Geen industrieel gebruik: Het betreft recreatieve functies met beperkte milieubelasting.

4.9.3.2 Onderzochte aspecten en relevante hoofdstukken

In de toelichting van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieuaspecten onderzocht:

- Geluid: (Hoofdstuk 4.4)
De toename in geluid als gevolg van het plan is minimaal, aangezien het aantal extra verkeersbewegingen beperkt blijft en de recreatiefunctie geen geluidsgevoelig gebruik met zich meebrengt. Er zijn geen significante negatieve effecten te verwachten op de geluidsbelasting voor de omgeving.
- Geur: (Hoofdstuk 4.5)
De recreatieve functie van het plan brengt geen geurintensieve activiteiten met zich mee. Daarnaast bevindt het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf zich op voldoende afstand (ca. 250 meter), waardoor aan de richtlijnen van de Wet geurhinder en veehouderij wordt voldaan.
- Luchtkwaliteit: (Hoofdstuk 4.8)
De extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan zijn berekend met de NIBM-tool en blijven ruim onder de wettelijke grenswaarden voor een niet-in-betekenende bijdrage aan luchtverontreiniging. De luchtkwaliteit in de omgeving wordt hierdoor niet verslechterd.
- Externe veiligheid: (Hoofdstuk 4.6)
Er zijn geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen in de directe nabijheid van het plangebied. Het plan veroorzaakt geen veiligheidsrisico's voor omwonenden en recreanten.

4.9.3.3 Beoordeling van de locatie

Het plangebied ligt nabij Natura 2000-gebied De Wieden, maar gezien de beperkte schaal van het project en de resultaten van de AERIUS-berekening zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten op de natuurwaarden in het gebied.

4.9.4 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling en de onderzoeken naar de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en externe veiligheid wordt geconcludeerd dat:

- Het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt.
- Er geen planMER-rapportage nodig is.

De kleinschalige aard van het project en de resultaten van de relevante onderzoeken tonen aan dat belangrijke milieueffecten kunnen worden uitgesloten. Daarom wordt met deze vormvrije m.e.r.-beoordeling voldaan aan de wettelijke eisen.

4.10 Water

4.10.1 Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is in 2000 vastgesteld door het Europees Parlement en geïmplementeerd in de Wet op de Waterhuishouding. Het doel van deze richtlijn is het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewateren en grondwater en het bevorderen van duurzaam gebruik van water.

Het basisprincipe van het nationaal en Europees beleid: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

In het nationaal beleid komt het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer naar voren.

De Watertoets is het afstemmingsproces tussen water en ruimtelijke ordening. Het betreft het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet stelt integraal waterbeheer op basis van 'watersysteembenadering' centraal. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en kent één watervergunning (met de gemeente als loket).

4.10.2 Watertoets

Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterschapsbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet

worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterschapsbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Friesland nodig.

De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water. Van streefbeeld naar randvoorwaarde vindt u het uitgangspunt, dat het vertrekpunt vormt bij de verwezenlijking van het streefbeeld. U krijgt op deze manier een goed overzicht van de randvoorwaarden en kan eveneens herleiden waarop deze gebaseerd zijn.

Watertoets

Voor dit voornemen is op 30 mei 2023 de digitale watertoets doorlopen. Voor het plangebied is het Waterschap Drens Overijsselse Delta het bevoegd gezag.

Op basis van deze toets is de conclusie:

- Normale procedure;
- Advies lozingwater;
- Advies B watergangen (schouwsloten);
- Advies overstroombaar gebied.

De resultaten van de watertoets zijn opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Er is geen toename in verharding, de toename in parkeerplaatsen kan op bestaande verhard terrein worden gedaan. Er is daarbij voldoende ruimte voor de infiltratie (veel onverhard terrein) en opslag van water (vijver aan de voorzijde, terrein loopt af naar de vijver). Een compensatie is derhalve niet nodig.

De procedure is aangevraagd, het advies van het waterschap zal hierbij verwerkt worden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen planvorming. De aanvraag voor de normale procedure is gedaan en deze zal na overleg worden toegevoegd aan deze toelichting.

Hoofdstuk 5 Bestemmen

5.1 Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Deze begrippen zijn belangrijk voor een goed inzicht in de gebruiksmogelijkheden. Ook is de wijze waarop gemeten wordt bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald.

2. Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Als er voorlopige bestemmingen, nog uit te werken bestemmingen en/of dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving, vervolgens zijn bouwregels opgenomen.

Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Tenslotte zijn (eventuele) omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen, aangevuld met mogelijke wijzigingsbevoegdheden.

3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter die gelden voor het hele plan. Deze moeten daarom altijd goed gelezen worden voordat op basis van de bestemmingsregels interpretaties worden verricht. Voorbeelden van algemene regels zijn de anti-dubbeltelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen.

4. Overgangs- en slotregels:

In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

Bijlagen bij de planregels:

Bij de regels kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de regels.

5.2 Voorliggend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen en waarden:

- Bestemming: 'Recreatie'
- Waarde: 'Archeologie -1'

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden. Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro).

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Voorbereiding

Vooroverleg

In het kader vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het bestemmingsplan 'Vollenhoofsedijk 2 te Blokzijl' op de in de gemeente gebruikelijke wijze aan de vooroverleg instanties aangeboden.

Ontwerp

Na afronding van de overlegprocedure is een ontwerp van het bestemmingsplan opgesteld.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat door eenieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht.

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 07-12-2023 tot en met 28-10-2025. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

6.2 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De voorgenomen ontwikkelingen op het perceel betreft een particulier initiatief. Alle kosten worden gedragen door de particulier, zodat er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

Bijlagen

Bijlage 1 Bestaande situatie

Bijlage 2 Gewijzigde situatie

Bijlage 3 Stikstofonderzoek

Bijlage 4 Watertoets