

De Bult – Bultweg 33 - 53

ID plan: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Bultweg 33 – 53 De Bult

NL.IMRO.1708.DBUBultwgDB33-53OP-VA01

datum: september 2025

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding tot planontwikkeling	1
1.2	Het TAM-omgevingsplan	1
1.3	Huidige planologische regime	1
1.4	Uitgangspunten voor het plan	3
1.5	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	4
2.1	Ligging plangebied en huidige situatie	4
2.2	Planbeschrijving	6
2.3	Conclusie	6
Hoofdstuk 3	Beleid	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.4	Conclusie	12
Hoofdstuk 4	Fysieke leefomgeving	13
4.1	Omgevingsveiligheid	13
4.2	Flora en fauna	14
4.3	Bodemkwaliteit	16
4.4	Water en watersystemen	16
4.5	Parkeren en verkeer	17
4.6	Archeologie, landschap en cultuurhistorie	18
4.7	Bedrijven en milieuzonering	18
4.8	Kwaliteit van de buitenlucht	20
4.9	Geluid door activiteiten	21
Hoofdstuk 5	Besluit Milieueffectrapportage	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Wettelijk kader	23
5.3	Toetsing	23
5.4	Conclusie	24
Hoofdstuk 6	Juridische opzet	25
6.1	Toelichting	25
6.2	Opzet regels	25
6.3	Nadere toelichting op de bestemmingen	26
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	28
7.1	Algemeen	28
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.3	Economische uitvoerbaarheid	28

Hoofdstuk 8	Zienswijzen	29
Bijlagen		30
1. Aeries-berekening		30
2. Akoestisch onderzoek		30
3. Nota van wijzigingen		30

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

De percelen aan de Bultweg 33 t/m 53 De Bult hebben op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland' een recreatieve bestemming. Binnen deze bestemming bevinden zich 11 recreatiewoningen. De recreatiewoningen worden echter al jaren niet recreatief gebruikt. De eigenaren van de percelen hebben de gemeente gevraagd om de recreatiewoningen te transformeren naar reguliere woningen. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie Overijssel en is een vitaliteitscan en een transformatiescan uitgevoerd om te bepalen of de kwaliteit en het recreatieperspectief van het park voldoende zijn om de recreatiewoningen als zodanig bestemd te laten. Uit deze onderzoeken komt naar voren dat daar geen sprake van is. De provincie heeft hiermee ingestemd. Om die reden en om het feit dat deze percelen niet bestemd zijn als recreatieterrein, is een ontwerp Tam-omgevingsplan De Bult - Bultweg 33-53 opgesteld voor het wijzigen van de functie recreatiewoning naar wonen.

Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken is een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan ter plaatse van het plangebied noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan vormt het nieuwe planologische kader van het plangebied. In voorliggend document wordt onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Het TAM-omgevingsplan

Het TAM-omgevingsplan biedt binnen het wettelijke kader van de Omgevingswet de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening uit de Wet ruimtelijke ordening) het omgevingsplan te wijzigen. TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Deze manier van werken maakt het voor gemeenten die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Dit vangnet zorgt ervoor dat zij de belangrijkste uitvoeringsprocessen kunnen blijven uitvoeren, totdat zij het DSO wel kunnen gebruiken.

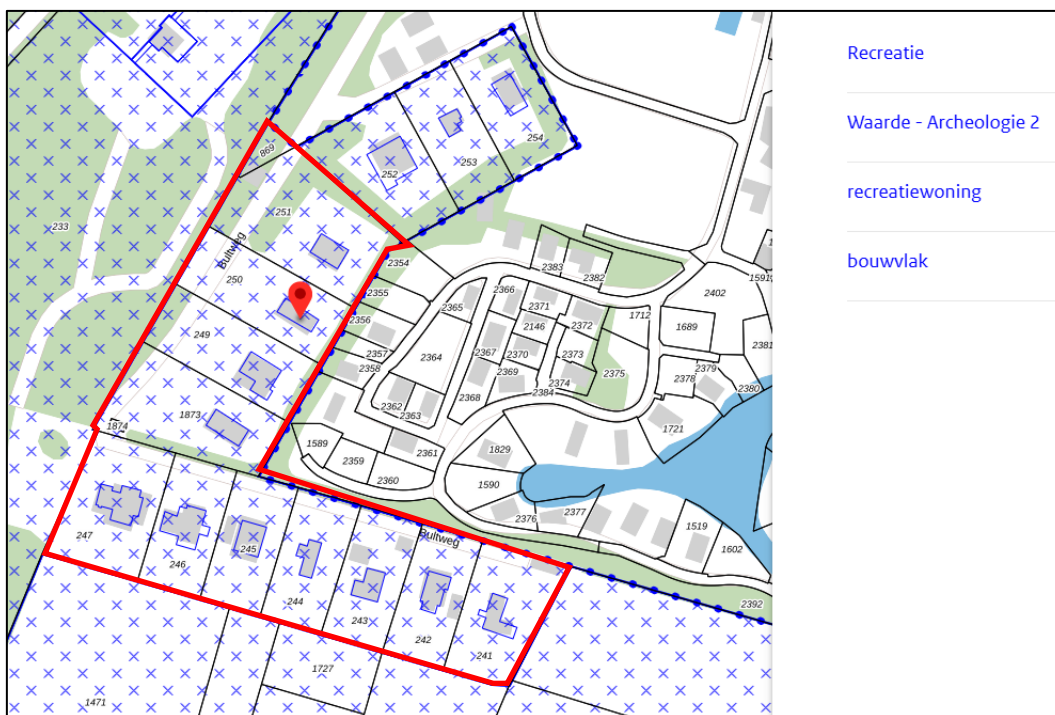
1.3 Huidige planologische regime

Ter plaatse van het plangebied zijn als tijdelijk deel van het omgevingsplan de 'beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014' en de 'correctieve beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland' van toepassing.

De correctieve beheersverordening herzielt de beheersverordening 'Buitengebied 2014', zoals genoemd in artikel 1.3, ten behoeve van:

- a. de correctieve herziening van het begrip wonen;
- b. de correctieve herziening van de regels ten aanzien van het de maximum bouw- en goothoogte van woningen.

Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van het tijdelijk deel van het omgevingsplan de 'beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014' weergegeven.



Verbeelding geldende planologische situatie. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan kent het plangebied de volgende functies.

Recreatie

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', uitsluitend verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie', uitsluitend verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - uitkijktoren', uitsluitend dagrecreatie in de vorm van een uitkijktoren;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zwemstrand', uitsluitend dagrecreatie in de vorm van een zwemstrand;
- een vervenershuisje, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vervenershuisje';
- wonen in een bedrijfswoning.

Op de voor 'Recreatie' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd: gebouwen, geen woning zijnde en overkappingen ten behoeve van de in artikel 23.1 genoemde bestemming, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak'. Recreatiewoningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gerealiseerd.

Waarde – Archeologie 2

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

Naast voorgaande bestemmingen kent het plangebied meerdere bouwvlakken en de aanduiding 'recreatiewoning'. Een recreatiewoning is gedefinieerd als een gebouw dat is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers elders hun woonverblijf hebben.

Strijdigheid met het omgevingsplan

Het plan voorziet in het wijzigen van de recreatieve functie in een woonfunctie. Op basis van de geldende planologische situatie is het wonen in een recreatieobject niet toegestaan. Om dit wel toe te staan moet de functie 'recreatie' worden omgezet in de functie 'wonen'.

In voorliggend TAM omgevingsplan wordt onderbouwd en aangetoond dat met de afwijking van het tijdelijk deel van het omgevingsplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

1.4 Uitgangspunten voor het plan

Uitgangspunt van voorliggend plan is dat de bestaande recreatiewoningen een reguliere woonfunctie krijgen. Daarbij geldt dat ieder perceel een bouwvlak krijgt waarbinnen een woning gerealiseerd mag worden. Daarnaast is ruimte voor bijgebouwen en tuinen. Bestaande vergunde bebouwing mag behouden blijven.

1.5 Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken van deze toelichting komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- beschrijving beleidskaders op diverse schaalniveaus;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project;
- haalbaarheid (financieel en maatschappelijk).

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied en huidige situatie

De 11 woningen met een recreatiebestemming bevinden zich aan de Bultweg 33 t/m 53 in het buurtschap De Bult, in de gemeente Steenwijkerland. Ten noorden van de locatie bevindt zich het vakantiepark Residence de Eese. Dit vakantiepark staat volledig los van de 11 recreatiewoningen. Er is geen toegangsweg tussen Residence de Eese en de 11 recreatiewoningen aanwezig. Ten westen van de locatie bevindt zich een bos. Direct ten zuiden en ten oosten van de locatie bevinden zich agrarische gronden. De locatie bevindt zich circa 1 kilometer ten noorden van de A32. De locatie bevindt zich aan een zijtak van de Bultweg en wordt tevens door deze weg ontsloten op de N855. Het terrein kan alleen via de toegangsweg in het noorden worden betreden. Op de volgende afbeelding is het plangebied rood omkaderd weergegeven.



Globale afbakening plangebied. Bron: Google Earth.

De 11 recreatiewoningen kennen allemaal een eigen huisnummer. Op een aantal van de percelen bevinden zich naast de recreatiewoning ook bijgebouwen. Tevens beschikt de locatie over een gezamenlijk afval/ophaalpunt bij de ingang. Verder zijn er op de locatie geen centrale voorzieningen.

De locatie wordt ontsloten door de Bultweg, die als doodlopende zijtak langs de 11 recreatiewoningen loopt. Het wegdek betreft hier een grindpad.

Op de volgende afbeeldingen zijn enkele impressies van de bestaande situatie weergegeven.



Impressie enkele woningen en de bestaande weg.



Impressie van enkele woningen.

Op dit moment worden alle 11 recreatiewoningen permanent bewoond. Deze situatie bestaat al minstens 20 jaar. Op de locatie vindt in de huidige situatie helemaal geen recreatieve verhuur van de recreatiewoningen plaats. Ondanks de geclusterde ligging van de 11 woningen met een recreatie bestemming, wordt de locatie door de bewoners van de woningen niet als recreatiepark of vakantiepark beschouwd.

2.2 Planbeschrijving

Door de huidige structuur, de belangen van de huidige eigenaren (bewoners), de geschiedenis (er is nooit sprake geweest van recreatie) en gebrek aan recreatieve beleving van het park, is er voor dit park geen recreatief perspectief. Om die reden wordt de bestaande recreatieve functie omgezet in een woonfunctie. Dit volgt uit de eerder genoemde vitaliteitscan die de provincie Overijssel heeft uitgevoerd.

Om die reden is het plan om de 11 recreatiewoningen op de percelen aan de Bultweg 33 t/m 53 te transformeren naar reguliere woningen.

Per perceel is één bouwvlak opgenomen. Daarbinnen mag 1 woning worden gerealiseerd. Daarnaast kent een deel van ieder perceel de aanduiding 'bijgebouwen'. Binnen deze aanduiding zijn bijgebouwen toegestaan. Aan de bebouwing zijn ten aanzien van de maatvoering randvoorwaarden gesteld in de regels van dit plan. Bestaande en vergunde bebouwing mag blijven staan.

Naast woonbestemming die op een groot deel van het plangebied wordt gelegd, krijgt een deel van het plangebied een tuinbestemming. De bestaande weg krijgt een verkeersbestemming.

Ten behoeve van het plan vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats. De bestaande situatie blijft behouden. Dat betekent onder andere dat de parkeeropgave, zoals dat in de bestaande situatie ook het geval is, op eigen terrein wordt opgelost.

2.3 Conclusie

Met voorliggend plan wordt het bestaande strijdige gebruik (wonen ter plaatse van recreatiewoningen) opgeheven. Het plangebied wordt bestemd als woongebied, maar het feitelijke gebruik dat al jaren plaatsvindt in de vorm van 'wonen' verandert niet. Omdat in de bestaande situatie ten gevolge van het strijdige gebruik geen sprake is van een negatief effect op de omgeving, is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing plaats.

3.1 **Rijksbeleid**

Nationale Omgevingsvisie

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we ‘nationale belangen’. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

De hoofdonderwerpen die in het beleid van de NOVI zullen worden gestimuleerd, zijn de volgende:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Vertaling naar het plan

Voorliggend plan voorziet in het planologisch wijzigen van 11 recreatiewoningen naar reguliere woningen. De recreatiewoningen zijn nooit recreatief gebruikt, altijd bewoond. Het bestaande gebruik wordt feitelijk voortgezet. Het plan heeft zodoende geen effect op de doelstellingen van de Novi. Wel worden planologisch gezien 11 extra toegevoegd aan de woningvoorraad, wat bijdraagt aan de woningbehoefte in Steenwijkerland.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Kader

Artikel 5.129g van het Bkl schrijft voor dat, voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met:

1. De behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
2. Als de voorgenomen stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van een stedelijk gebied, aangetoond is dat er geen mogelijkheden zijn voor realisatie van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling binnen dat stedelijk gebied of stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van dat stedelijk gebied.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt onder lid 1 het relevante begrip 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als: uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

‘Bestaand stedelijk gebied’ wordt als volgt gedefinieerd: het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten.

Voorliggend plan voorziet in de planologische wijziging van recreatiewoningen naar reguliere woningen in het buitengebied. In de bestaande situatie is al sprake van reguliere bebouwing. Dat betekent dat er alleen planologisch gezien sprake is van een toename van woningen. Niet van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied.

Belangrijke onderlegger van het initiatief is een uitgevoerde vitaliteitsscan van de provincie Overijssel. Uit de vitaliteitsscan blijkt dat een duurzaam recreatief perspectief voor het park ontbreekt. De provincie acht het vitaliseren naar recreatie niet haalbaar. Criteria die hierbij zwaar wegen zijn:

- het toeristische perspectief van de directe omgeving;
- de huidige verschillende eigenaren / eigendomsverhoudingen;
- maatschappelijk sentiment rondom woningnood;
- op het park is eigenlijk altijd permanent gewoond;
- de woningen zijn dermate aangepast dat ze moeilijk te gebruiken zijn voor recreatiedoeleinden.

Op basis hiervan is het herbestemmen naar ‘wonen’ wenselijk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie- en verordening provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 zijn de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel 2017 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties zijn de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen een aantal keren geactualiseerd.

Hieronder wordt het relevante beleid wat betreft de transformatie van recreatiewoningen uit de omgevingsvisie behandeld.

Verblijfsrecreatie

Onder verblijfsrecreatie verstaat de provincie Overijssel recreatieve en toeristische verblijfs- en overnachtingsmogelijkheden voor gasten, bezoekers en bewoners van Overijssel. Het beleid voor verblijfsrecreatie richt zich op recreatieparken met recreatiewoningen en –verblijven en op solitair gelegen recreatiewoningen. De provincie zet in op recreatiebedrijven met een gezonde bedrijfsvoering en gaat kwalitatieve achteruitgang aan de onderkant van de markt tegen. Waar nodig bieden ze ruimte voor het transformeren/saneren van parken die geen recreatief toekomstperspectief meer blijken te hebben.

Uitgangspunt van de provincie blijft dat het permanent bewonen van recreatiewoningen en -verblijven (waaronder chalets en stacaravans) op recreatieparken niet is toegestaan. In bepaalde gevallen en onder bepaalde condities mogen gemeentebesturen de bestemming van recreatiewoningen op recreatieparken wijzigen in een andere bestemming of tijdelijk andere functies toestaan. Transformatie of sanering van een recreatiepark wordt mogelijk gemaakt, als er voor het park geen recreatief toekomstperspectief meer is. Voor de

uitvoering moeten er maatwerk afspraken worden gemaakt met gemeenten over revitaliseren, transformeren en saneren van recreatieparken.

Wat betreft solitaire recreatiewoningen geeft de provincie aan dat solitaire recreatiewoningen over het algemeen een beperkte bijdrage aan het recreatief product van de provincie Overijssel leveren. Het provinciale beleid biedt gemeenten daarom de mogelijkheid aan solitaire recreatiewoningen, onder voorwaarden, een andere bestemming toe te kennen. De provinciale omgevingsvisie vormt daarmee geen belemmering voor een transformatie van de 11 recreatiewoningen aan de Bultweg naar een woonbestemming. Wel moet worden aangetoond dat er voor de locatie geen recreatief toekomstperspectief meer is.

Een van de instrumenten om het beleid uit de omgevingsvisie te laten doorwerken, is de Omgevingsverordening Overijssel. De omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Voor dit plan zijn artikel 4.35 en 4.37 van de provinciale omgevingsverordening relevant.

In artikel 4.35 is opgenomen dat Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een recreatiepark voorziet alleen in andere, passende functies voor het recreatiepark, als

- a. aangetoond is dat het ontwikkelen van een duurzaam recreatief en bedrijfseconomisch toekomstperspectief voor het park niet langer haalbaar is of redelijkerwijs haalbaar gemaakt kan worden.
- b. de impact van de transformatie of sanering op de omgeving in voldoende mate is gecompenseerd;
- c. de transformatie of sanering geen afbreuk doet aan omliggende functies; en
- d. de transformatie of sanering voldoet aan de overige regels in deze verordening die van toepassing zijn.

Ten aanzien van voorliggend plan geldt dat, zoals eerder aangegeven, door de provincie een vitaliteitsscan is uitgevoerd. Uit het onderzoek komt het volgende naar voren. Het recreatiepark heeft onvoldoende ruimte en omvang om de huidige situatie terug te brengen naar de oorspronkelijke recreatieve bestemming. Bovendien zijn er geen mogelijkheden tot uitbreiding om het aangrenzende terrein te ontwikkelen voor recreatief gebruik. Hoewel er voldoende recreatieve voorzieningen in de omgeving zijn, ontbreekt het aan beleving binnen het verblijfsrecreatiepark zelf. Het feit dat het naburige recreatiepark aanzienlijk betere recreatieve voorzieningen biedt, maar toch geconfronteerd wordt met substantiële permanente bewoning, benadrukt het gebrek aan perspectief voor het onderzochte park.

In het verleden heeft het park ook nooit als recreatiepark gefunctioneerd. Door de huidige structuur, de belangen van de huidige eigenaren en de geschiedenis en gebrek aan recreatieve beleving van het park, is er voor dit park geen recreatief perspectief. Al met al zorgt het bovenstaande ervoor dat het perspectief als onvoldoende wordt beoordeeld. Dit betekent dat het perspectief, nu en in de toekomst, voor recreatief gebruik van het park aan de Bultweg ontbreekt.

De transformatie heeft geen negatief effect op de omgeving. Dat is aangetoond in hoofdstuk 5. Daarnaast heeft het plan een relatie met artikel 4.37 van de verordening. Dit artikel

gaat in op solitaire recreatiewoningen. Daar is in voorliggend plan geen sprake van, omdat een rij van elf recreatiewoningen wordt omgezet en geen solitair recreatief object overblijft.

Catalogus gebiedskenmerken

De provincie Overijssel beschikt over een catalogus Gebiedskenmerken. Op basis van de bij de catalogus behorende kaarten behoort het plangebied tot de stedelijke laag van de 'Verspreide bebouwing'. Het beleid wat bij deze stedelijke laag hoort, is met name gericht op vrijkomende agrarische bebouwing. De ambitie is dat erven opnieuw verbonden met het landschap, een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen. Dit beleid is niet relevant voor een transformatie van de 11 recreatiewoningen aan de Bultweg.

Overigens valt de locatie niet binnen de laag van 'Gebieden met verblijfsrecreatie'.

Conclusie

Het plan is in lijn met de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

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.

Voorloper van de omgevingsvisie was de Strategische Toekomstvisie 2030. De strategische toekomstvisie bevatte een integrale (en globale) visie op de ontwikkeling van de hele gemeente tot 2030. Een van de belangrijkste uitgangspunten van de toekomstvisie was dat de kwaliteit van Steenwijkerland leidend is voor de toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland. De toekomstvisie had als uitgangspunt dat ontwikkelingsruimte wordt geboden voor wonen, werken en recreëren. De strategische toekomstvisie is geïntegreerd in de Omgevingsvisie 2017.

Doel van de omgevingsvisie is de leefbaarheid en de economische kracht van de gemeente te vergroten door de omgevingskwaliteiten van de gemeente te behouden en te versterken. Deze ambitie is er niet een van verre horisonten, maar juist een van realisme en aansluiten bij de identiteit. In samenwerking tussen inwoners, ondernemers en overheid wil de gemeente de kansen benutten die Steenwijkerland biedt.

Verblijfsrecreatie

Over verblijfsrecreatie staat in de omgevingsvisie beschreven dat veel dagjesmensen de gemeente Steenwijkerland, en dan vooral Giethoorn, weten te vinden. Maar om toeristen langer te laten verblijven, mist Steenwijkerland kwalitatief hoogwaardige hotels en recreatieparken met een gevarieerd aanbod. Er zijn wel campings, maar andere typen aanbod trekken ook een ander soort publiek. Grootschaligere nieuwe initiatieven passen eigenlijk alleen in de daarvoor geëigende gebieden, met name bij Giethoorn (ten noorden van

Bodelaake). Er is een aantal initiatieven in Steenwijkerland voor wellness- en recreatieontwikkelingen. Een grote kans ligt er ook in het kwalitatief opschalen van huidige accommodaties die nu -door veroudering en achterstallig onderhoud- achterblijven bij de moderne wensen van toeristen. Om daarbij aan te sluiten, moeten ze passen in het landschap, duurzaam en authentiek zijn.

Relatie met het initiatief

Uit de omgevingsvisie blijkt dat er voor de gemeente Steenwijkerland een tekort is aan hoogwaardige verblijfsrecreatie. Met de transformatie van de 11 recreatiewoningen aan de Bultweg worden 11 recreatiewoningen aan het recreatiewoningenbestand onttrokken. Echter, de 11 recreatiewoningen kunnen niet worden gerekend tot hoogwaardige verblijfsrecreatie met een gevarieerd aanbod. Er kan daarmee worden gesteld dat met een transformatie van de 11 recreatiewoningen het tekort aan hoogwaardige verblijfsrecreatie in de gemeente niet zal toenemen.

Wonen

Over woningprogrammering en zuinig ruimtegebruik staat in de omgevingsvisie beschreven dat in de gemeente Steenwijkerland tot 2025 nog maximaal 1.175 nieuwe woningen nodig zijn. Hiervan zijn er al 840 gepland in harde plancapaciteit. Volgens de omgevingsvisie kunnen de resterende 335 woningen worden gerealiseerd door transformatie. Ook transformatie van bedrijfspanden naar wonen is mogelijk, mits de plancapaciteit daarin voorziet. Volgens de omgevingsvisie ligt het vanuit de behoefte aan woningen en de mogelijkheden voor transformatie niet voor de hand nieuwe uitleglocaties in procedure te brengen.

Relatie met het initiatief

Op basis van de Omgevingsvisie Steenwijkerland 2017 ligt een transformatie van de 11 recreatiewoningen naar reguliere woningen voor de hand. Er wordt invulling gegeven aan de behoefte naar woningen. De omgevingsvisie sluit daarom goed aan bij het voornemen de 11 recreatiewoningen te transformeren.

Woonagenda Steenwijkerland 2022 - 2026

In de woonagenda staat concreet verwoord waar de gemeente in de periode 2022-2026 ten aanzien van wonen op wil inzetten. In de gemeente Steenwijkerland wordt elke vier á vijf jaar een woningmarktonderzoek uitgevoerd om een actueel beeld te krijgen van de woningmarkt. Het woningmarktonderzoek dat in de periode april tot oktober 2021 is uitgevoerd, dient als onderlegger voor de woonagenda 2022-2026. De woningmarkt in Steenwijkerland wordt momenteel gedomineerd door schaarste, vooral op de koopmarkt. De huidige schaarste is het gevolg van een combinatie van factoren, zoals achterblijvende woningbouw onder andere als gevolg van de crisis in het afgelopen decennium, maar ook door verdunning van huishoudens, onder andere door vergrijzing. Om aan de lokale woningvraag te kunnen voldoen, moeten de komende 10 jaren in Steenwijkerland nog 1.735 woningen worden toegevoegd, waarvan 1.435 koopwoningen.

De Bult wordt op basis van de Woonagenda 2022-2026 tot het cluster 'kleine kernen noordoost' gerekend. Voor dit cluster geldt tot 2031 een behoefte aan koopwoningen van 70 tot 100 (koop-) woningen. In het woningmarktonderzoek wordt geconcludeerd dat de vraag groter is dan het aanbod aan plannen voor dit cluster. Er dienen meer plannen te worden gemaakt om aan de behoefte aan koopwoningen te voorzien.

Relatie met het initiatief

Bij een transformatie van de 11 recreatiewoningen aan de Bultweg worden 11 (koop)woningen aan het woningenbestand in het cluster 'kleine kernen noordoost' toegevoegd. Daarmee voorziet een transformatie in een behoefte en is daarmee in overeenstemming met de Woonagenda 2022-2026.

3.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is aangetoond dat het plan voor de transformatie van 11 recreatiewoningen naar reguliere woningen aansluit op relevant ruimtelijk beleid op verschillende schaalniveaus. Met name het gegeven dat de bestaande recreatiewoningen geen duurzaam toekomstperspectief hebben en dat de woningen bijdragen aan de grote woningbehoefte zijn redenen om vanuit beleidsmatig perspectief medewerking te verlenen aan het plan.

Hoofdstuk 4 Fysieke leefomgeving

4.1 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving gewaarborgd wordt. Het gaat daarbij om:

- de bescherming van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van een risicovolle activiteit, en
- het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving in bredere zin (schade aan gebouwen en het milieu) bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

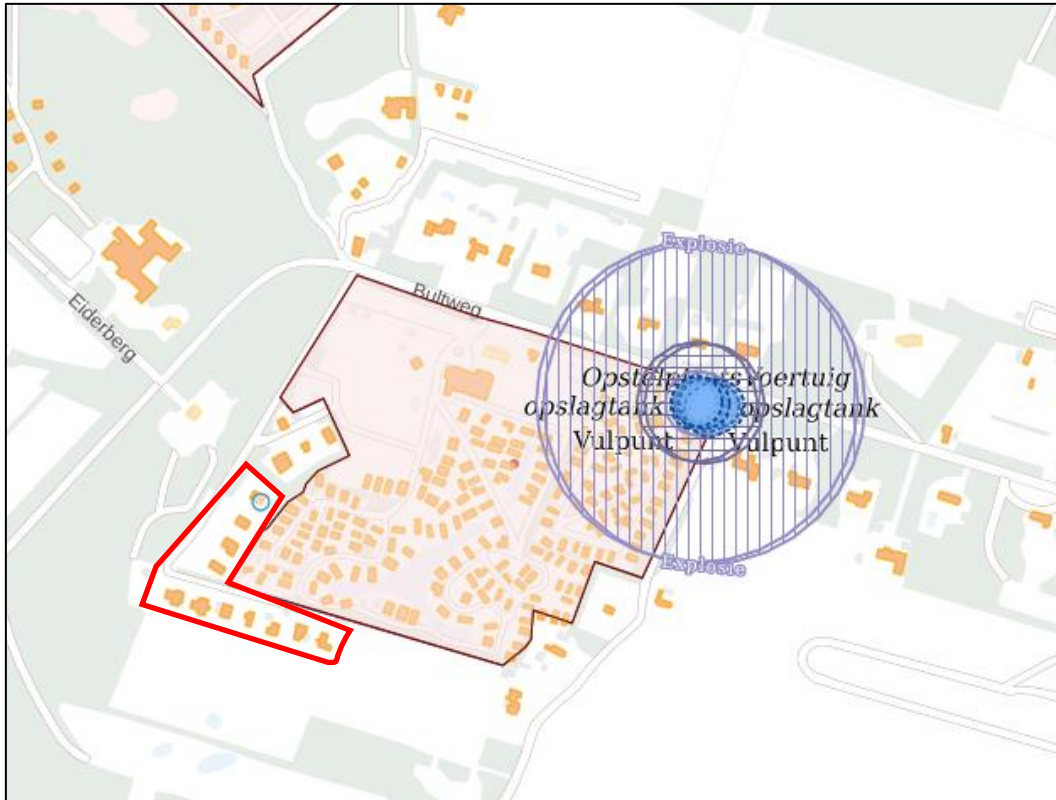
Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Er zijn diverse maatregelen mogelijk. Een ervan is het aanwijzen van een voorschriftengebied bij zeer kwetsbare gebouwen. In een voorschriftengebied gelden de extra bouwweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Analyse

In het kader van het initiatief is de risicokaart geraadpleegd. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit de risicokaart weergegeven met daarin het plangebied (rood omkaderd).



Uitsnede risicokaart. Bron: Atlas voor de leefomgeving.

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen zijn gelegen. Wel bevinden zich in de nabijheid van het plangebied een aantal risicovolle inrichtingen.

Op circa 400 meter ten noordoosten van het plangebied zijn twee bovengrondse propaangastanks behorende bij vakantiepark Residence de Eese gelegen. Deze propaangastanks hebben een PR-contour van 10 m. Propaantanks vallen niet onder het Bevi, verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk. De propaangastanks vormen daarmee geen risico voor een transformatie van de 11 recreatiewoningen in het plangebied naar een woonbestemming.

Conclusie

Vanuit het aspect 'Omgevingskwaliteit' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.2 Flora en fauna

Kader

De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van

natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. In de Omgevingswet worden zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming geregeld.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming vindt plaats via twee sporen: de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland.

Het plangebied bevindt zich niet in een beschermd natuurgebied, zoals het natuurnetwerk Nederland (NNN) of een Natura 2000-gebied. Direct ten zuiden en westen van het plangebied bevindt zich een NNN-gebied. De bescherming van NNN-gebieden in Overijssel kennen geen externe werking. De nabijheid van het NNN-gebied vormt daarmee geen belemmering voor een transformatie van de 11 recreatiewoningen naar een woonbestemming.

Het plangebied bevindt zich op circa 3,7 km van het Natura 2000-gebied Holtingerveld. Bij een transformatie naar wonen zal de verkeersgeneratie toenemen. Om zeker te zijn dat een transformatie niet leidt tot stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden als gevolg van de toename van de verkeersgeneratie, is een stikstofberekening uitgevoerd. Daarbij is alleen gekeken naar de gebruiksfase omdat van een aanlegfase (vanwege het voortzetten van het bestaande gebruik) geen sprake is.

Ten aanzien van de gebruiksfase is onderzocht of er structurele stikstofemissies zijn op Natura 2000-gebied(en). In bijlage 1 is de AERIUS-berekening opgenomen. Daarin worden de gehanteerde uitgangspunten voor het berekenen van de emissie/depositie besproken, evenals de berekende depositie in Natura 2000-gebied. Uit het onderzoek blijkt dat geen toename is van stikstofdepositie op natuurgebieden. Op basis van het aspect 'stikstof' is voorliggend plan uitvoerbaar.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Gezien de formulering van de flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Voorliggend plan voorziet in de planologische wijziging van de bestaande situatie. Het huidige gebruik wordt voortgezet. Er is geen sprake van fysieke ingrepen die verstoring van beschermde soorten tot gevolg heeft. Om die reden heeft in het kader van het plan geen ecologisch onderzoek plaatsgevonden.

Conclusie

Vanuit het aspect 'ecologie' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.3 Bodemkwaliteit

Kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in het transformeren van recreatiewoningen naar reguliere woningen. Het feitelijk gebruik wijzigt niet omdat altijd al in de recreatiewoningen wordt gewoond. Op recreatief bestemde grond geldt dezelfde kwaliteitseis ten aanzien van bodem als voor woonbestemmingen. Om die reden kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de bestaande bodemkwaliteit geschikt is voor de voorziene woonfunctie. Binnen het plangebied hebben zich geen activiteiten afgespeeld die tot vervuiling van de grond hebben kunnen leiden.

Conclusie

Vanuit het aspect 'bodemkwaliteit' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.4 Water en watersystemen

Kader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Analyse

In het kader van voorliggend plan is een digitale watertoets uitgevoerd. Uit deze watertoets blijkt dat het plan geen waterschapsbelangen raakt. Daarom kan worden volstaan met de korte procedure. Dit betekent dat het waterschap akkoord gaat met het voorgenoemen plan.

Conclusie

Vanuit het aspect 'Water' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.5 Parkeren en verkeer

Kader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plangebied goed bereikbaar is en dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen van de gemeente Steenwijkerland. Hierin wordt verwezen naar de normen van de CROW.

Analyse

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte kan gebruik worden gemaakt van CROW-publicatie 744 – Parkeerkencijfers 2024. In de bestaande situatie is sprake van 11 recreatiewoningen. In de nieuwe situatie is sprake van 11 reguliere woningen.

Op basis van de CROW-normen kan ervan worden uitgegaan dat de recreatiewoningen in het buitengebied in een weinig stedelijke gemeente zijn gelegen. Hieruit blijkt dat voor een vrijstaand koophuis een maximale parkeerbehoefte bestaat van maximaal 2,5 parkeerplaatsen per woonhuis. Deze parkeerbehoefte kan ruimschoots op eigen terrein worden opgelost.

Ontsluiting

Bij een woonbestemming horen hogere kengetallen voor verkeersbewegingen per woning dan bij een recreatiebestemming. Voor de berekening van de verkeersgeneratie kan gebruik worden gemaakt van CROW-publicatie 744 – Parkeerkencijfers 2024. Hierbij kan worden uitgegaan dat de 11 te transformeren recreatiewoningen in het buitengebied in een weinig stedelijke gemeente liggen. Als gevolg van een transformatie naar wonen zal de verkeersgeneratie stijgen. Een recreatiebungalow in een weinig stedelijke gemeente in het buitengebied kent een maximale verkeersgeneratie van 2,1 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. Voor de 11 recreatiewoningen kan men in totaal uitgaan van 23,1 verkeersbewegingen per etmaal. Een vrijstaand koophuis in een weinig stedelijke gemeente in het buitengebied kent daarentegen een maximale verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. Voor 11 vrijstaande woningen geldt dan een verkeersgeneratie van 90,2 motorvoertuigenbewegingen per etmaal.

Bij een transformatie van de 11 recreatiewoningen naar een woonbestemming zal het totaal aantal verkeersbewegingen, gebaseerd op de normen van het CROW, dus toenemen met circa 67,1 motorvoertuigenbewegingen per etmaal.

In de feitelijke situatie worden de recreatiewoningen al permanent bewoond en zal de verkeersgeneratie vermoedelijk minder stijgen als gevolg van een transformatie. De Bultweg ontsluit zich op de N855. Deze weg heeft voldoende capaciteit om de berekende verkeers-toename aan te kunnen.

Conclusie

Vanuit het aspect 'verkeer en parkeren' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.6 Archeologie, landschap en cultuurhistorie

Kader

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Dit volgt uit artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze instructie geldt nadrukkelijk ook voor bekende en aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Aantoonbaar betekent dat de verwachting gebaseerd is op relevante bodemkundige, archeologische of historische informatie.

Om hieraan gevolg te kunnen geven, maakt de gemeente een inventarisatie en analyse van het binnen de gemeente aanwezige en te verwachten cultureel erfgoed. Voor het te behouden cultureel erfgoed moet de gemeente een toereikend beschermingsregime instellen.

Bij cultureel erfgoed kan het gaan om:

- monumenten zoals (bouw)werken;
- tuinen en parken;
- bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten;
- stads- en dorpsgezichten en (delen van) cultuurlandschappen.

De gemeente legt de te beschermen gemeentelijke en provinciale monumenten vast in het omgevingsplan.

Archeologie

Op grond van het vigerende tijdelijk deel van het bestemmingsplan geldt voor de locatie van de 11 recreatiewoningen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Voorliggend plan voorziet niet in bodemkundige en bouwkundige ingrepen. Dat betekent dat geen archeologische en/of monumentale waarden worden aangetast ten gevolge van het plan. Ook landschappelijke waarden worden niet nadelig beïnvloed door de functiewijziging.

Conclusie

Voorliggend plan kent vanuit de aspecten ‘archeologie, landschap en cultuurhistorie’ geen beperkingen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het omgevingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd

kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

Analyse

Bij de transformatie van de 11 recreatiewoningen naar een woonbestemming zal er geen hinder voor omliggende gevoelige objecten ontstaan. Woningen hebben geen richtafstand. Er treden bij een transformatie naar wonen dus geen belemmeringen op wat betreft hinder op gevoelige objecten.

In de omgeving van het plangebied is bedrijvigheid aanwezig waarvoor richtafstanden gelden. Aangetoond moet worden dat de te transformeren woningen in het plangebied buiten (de invloedssfeer van) deze bedrijvigheid valt. Het gaat om vakantiepark Residence de Eese, direct gelegen tegen het plangebied. De grens van dit vakantiepark ligt op circa 10 m van de dichtstbij gelegen te transformeren woning. Voor een vakantiepark geldt op basis van de VNG-publicatie een richtafstand van 50 m (op basis van geluid) en voor 30 meter op basis van geur. In een gemengd gebied kan dit worden teruggebracht naar 30 en respectievelijk 10 meter. Hieraan kan niet worden voldaan. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage 2 opgenomen. Uit het onderzoek komt het volgende naar voren.

Zowel de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) als de maximale geluidsniveaus (LAm_{ax}) voldoen aan de richtwaarden voor een omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Gesteld kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) en de maximale geluidsniveaus (LAm_{ax}) voldoen ook aan de toelaatbare waarden uit het Omgevingsplan van gemeente Steenwijkerland. Recreatiepark Residence de Eese wordt dan ook door de voorgenomen herbestemming dan ook niet in de bedrijfsmogelijkheden beperkt.

Er zijn vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen geconstateerd om de recreatiewoningen aan de Bultweg 33 t/m 53 in De Bult te herbestemmen als reguliere woningen.

Ten aanzien van geur geldt dat er in het vakantiepark aan de grenszone binnen de richtafstand van 30 meter alleen recreatiewoningen aanwezig en geen sprake is van horeca die geur veroorzaakt. Alle centrale voorzieningen van het vakantiepark bevinden zich vooraan het park, op circa 150 m van de dichtstbijzijnde te transformeren recreatiewoning. Van geuroverlast van vakantiepark Residence de Eese op de 11 te transformeren recreatiewoningen in het plangebied zal daarom geen sprake zijn.

Conclusie

Vanuit het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.8 Kwaliteit van de buitenlucht

Kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

Onder de standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit, worden volgens artikel 5.54 Bkl de volgende activiteiten bedoeld:

- Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruik functies: ten hoogste 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of ten hoogste 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.
- Gebouwen met een kantoorfunctie: ten hoogste 100.000 m² bruto-vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg, ten hoogste 200.000 m² bruto-vloeroppervlak bij twee ontsluitingswegen.
- Zowel gebouwen voor een kantoorfunctie als een woonfunctie:
 - o één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in

- vierkante meter maal 0,000012 die samen opgeteld kleiner of gelijk zijn aan 1,2; of
- twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en evenredig grote bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties;
- Het telen van gewassen in open lucht en het behandelen van gewassen direct voor of na de teelt.
- Het telen van gewassen in niet-verwarmde kassen of verwarmde kassen niet groter dan 2ha.
- Het telen van gewassen in een gebouw, anders dan een kas, voor zover het gaat om witloftek of teelt van eetbare paddenstoelen.

Analyse

Het plan betreft de transformatie van 11 recreatiewoningen naar 11 reguliere woningen. Het plan blijft binnen de getalsmatige grenzen van de aangewezen categorieën in artikel 5.54 Bkl.

Conclusie

Vanuit het aspect 'Kwaliteit van de buitenlucht' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.9 Geluid door activiteiten

Kader

Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen is regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het gaat om gebouwen met een:

- woonfunctie;
- onderwijsfunctie;
- gezondheidszorgfunctie met een bedgebied of;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied.

De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Analyse

Voorliggend plangebied ligt binnen de invloedssfeer van vakantiepark de Eese. Zoals in paragraaf 4.7 reeds is beschreven heeft onderzoek plaatsgevonden naar de akoestische effecten van dit park op de woningen. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 2 van deze motivering opgenomen.

Uit het onderzoek komt het volgende naar voren.

Zowel de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) als de maximale geluidsniveaus (LAm_{ax}) voldoen aan de richtwaarden voor een omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Gesteld kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) en de maximale geluidsniveaus (LAm_{ax}) voldoen ook aan de toelaatbare waarden uit het Omgevingsplan van gemeente Steenwijkerland. Recreatiepark Residence de Eese wordt dan ook door de voorgenomen herbestemming dan ook niet in de bedrijfsmogelijkheden beperkt.

Er zijn vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen geconstateerd om de recreatiewoningen aan de Bultweg 33 t/m 53 in De Bult te herbestemmen als reguliere woningen.

Conclusie

Vanuit het aspect 'Geluid door activiteiten' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Hoofdstuk 5 Besluit Milieueffectrapportage

5.1 Inleiding

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende omgevingsplan. Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken is een wijziging van het omgevingsplan ter plaatse van het plangebied noodzakelijk. In dergelijke gevallen moet worden aangetoond dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Wettelijk kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan (inclusief omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling is een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets vindt plaats aan de hand van de criteria van bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

5.3 Toetsing

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot verlening van de voor onderhavige ontwikkeling benodigde omgevingsvergunning valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 ([D 11.2] de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarden van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling omvat immers het wijzigen van het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van reguliere woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een m.e.r.-beoordeling. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, omgevingsveiligheid en ecologie in beeld gebracht. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde Mededeling in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent deze omgevingsvergunning en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. Het bevoegd gezag kan op basis van de onderbouwing van de fysieke leefomgeving een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure van de omgevingsvergunning.

5.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Om die reden is het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 6 Juridische opzet

6.1 Toelichting

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten van de fysieke leefomgeving. Op basis van de informatie uit deze hoofdstukken wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze informatie is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-omgevingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde functies zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de functies aan locaties.

Met voorliggend omgevingsplan worden de huidige bestemmingen gewijzigd, zodat er sprake is van reguliere woningen.

De regels van het TAM-omgevingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen
- Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangsregels

6.2 Opzet regels

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen, deze regels gelden voor het gehele plangebied en bestaan uit:

- artikel 1 Toepassingsbereik: Dit artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn indien strijdigheid bestaat met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.
- artikel 2 Toepassing begripsbepalingen: In dit artikel is opgenomen dat de begripsbepalingen uit de wet van toepassing zijn op dit omgevingsplan.
- artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor zover niet zijn vastgelegd in de wet en specifiek van toepassing zijn op dit omgevingsplan, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

- artikel 4 Meet- en rekenbepalingen: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.
- Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies.

6.2.2 Functieregels

In hoofdstuk 2 is opgenomen welke functies binnen het plangebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Artikel 10 Algemene bouwregels
- Artikel 11 Algemene gebruiksregels
- Artikel 12 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 13 Overige regels

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangsregels. In Artikel 14 Overgangsrecht is het overangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit omgevingsplan.

6.3 Nadere toelichting op de bestemmingen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het omgevingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het omgevingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Artikel 6 Tuin

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangegeven als 'Tuin'. Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Tuin' heeft de volgende functies:

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

Artikel 7 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor verkeersdoeleinden, parkeervoorzieningen, paden, wegen en straten,

Artikel 8 Wonen - Buitengebied

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' heeft de volgende functies: wonen in een woning. Per perceel is een bouwvlak opgenomen waarin een woning gerealiseerd mag worden. Ten aanzien van de woningen zijn inhoudsmaten en hoogtematen van toepassing. Ook is een regeling opgenomen ten aanzien van bijgebouwen.

Artikel 9 Waarde Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. In de regels zijn voorwaarden gesteld aan het uitvoeren van werkzaamheden binnen gronden met deze bestemming.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich woningen en een recreatiebedrijf. Met omonenden en de eigenaar van het recreatiepark hebben gesprekken plaatsgevonden over voorliggend plan. Partijen kunnen zich vinden in de plannen.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend initiatief wordt uitgevoerd op risico van particuliere initiatiefnemers. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze initiatiefnemers. Hierover zijn tussen de initiatiefnemers en de gemeente afspraken gemaakt in de vorm van een exploitatieovereenkomst.

Hoofdstuk 8 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan De Bult – Bultweg 33-53 en de stukken die daarbij horen, hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode mocht iedereen een zienswijze op het ontwerp TAM-omgevingsplan inleveren.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is de welstandsnota van toepassing verklaard. Dit is als ambtshalve wijziging opgenomen in de regels van het plan. Deze wijziging is opgenomen in de Nota van wijzigingen (bijlage 3 van deze motivering).

Bijlagen

- 1. Aeries-berekening**
- 2. Akoestisch onderzoek**
- 3. Nota van wijzigingen**