

Bestemmingsplan Duivenslaagte 6 de Bult

ID plan: NL.IMRO.1708.DBUDuivenslaagt6BV-VA01
datum: mei 2022
status: Vastgesteld
auteur: T. Melenhorst

Vastgesteld door de raad dd. 19 mei 2022

de griffier,

de voorzitter,

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding tot planontwikkeling	1
1.2	Uitgangspunten voor het plan	1
1.3	Leeswijzer	1
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	2
2.1	Ligging plangebied	2
2.2	Huidige planologische regime	2
2.3	Strijdigheid met het beheersverordening	3
2.4	Planbeschrijving	3
Hoofdstuk 3	Gebiedsvisie en uitgangspunten	4
3.1	Rijksbeleid	4
3.2	Provinciaal beleid	5
3.3	Gemeentelijk beleid	7
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	8
4.1	Externe veiligheid	8
4.2	Flora en fauna	8
4.3	Bodem	9
4.4	Water	9
4.5	Parkeren en verkeer	10
4.6	Archeologie, landschap en cultuurhistorie	10
4.7	Bedrijven en milieuzonering	11
4.8	Luchtkwaliteit	12
4.9	Geluid	13
4.10	Vormvrije m.e.r-beoordeling	13
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	15
5.1	Toelichting	15
5.2	Toelichting op de planregels	15
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	18
6.1	Grondexploitatie	18
6.2	Economische uitvoerbaarheid	18
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie aan de Duivenslaagte 6 in De Bult. De huidige eigenaren hebben de locatie al sinds 1995 in eigendom. Sindsdien is de locatie in gebruik ten behoeve van de functie wonen. Dat betekent dat het huidige en feitelijke gebruik niet in overeenstemming is met de geldende bestemming als recreatiewoning. Dit is de aanleiding om de beheersverordening te wijzigen. Daarnaast zijn de mogelijkheden om een hypotheek op het perceel te krijgen vanwege de recreatieve bestemming moeilijk. Daarvoor dient het perceel een woonbestemming te krijgen. Om een woonbestemming op het perceel te krijgen dient de geldende beheersverordening gewijzigd te worden.

In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat een wijziging van de recreatieve bestemming naar een woonbestemming niet leidt tot ruimtelijke bezwaren en dat het voorstellen niet in strijd is met ruimtelijk beleid.

1.2 Uitgangspunten voor het plan

Het plan voorziet niet in de fysieke wijziging van de locatie. Slechts de (oorspronkelijke) planologische gebruiksmogelijkheden in de vorm van de functie wonen, worden in dit bestemmingsplan vertaald.

1.3 Leeswijzer

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

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het vigerende planologische regime;
- beschrijving beleidskaders op diverse schaalniveaus;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van de locaties (geluids-overlast, bodemkwaliteit, waterparagraaf, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid (financieel en maatschappelijk).

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ligging plangebied

Voorliggend plan heeft betrekking op de locatie aan de Duivenslaagte 6 in De Bult in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland. Ter plaatse bevindt zich een (recreatie)woning, een bijgebouw en veel groen. De locatie is te bereiken vanaf de Duivenslaagte, die in verbinding staat met de Bultweg. Via de Bultweg zijn de N855 en de A32 eenvoudig te bereiken. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging locatie Duivenslaagte 6, De Bult.

Het plangebied ligt ten noorden van de kern van Steenwijk, in bebost gebied. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse recreatieterreinen. Ten noorden van het perceel, op enkele honderden meters, ligt een hotel met daaromheen diverse recreatiewoningen. Ten noordoosten van het plangebied is een groepsaccommodatie gevestigd. Ten zuiden van het plangebied ligt recreatieterrein De Eese. Verspreid door het gebied zijn ook diverse woningen aanwezig.

2.2 Huidige planologische regime

Voor het plangebied is de 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014' van toepassing. Binnen het plangebied kent de locatie de volgende bestemmingen.

Recreatie

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' uitsluitend bestemd voor verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen. De locatie kent de aanduiding 'recreatiewoning'.

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 de locatie een bouwvlak. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van de beheersverordening opgenomen.



Uitsnede verbeelding Beheersverordening Buitengebied 2014.

2.3 Strijdigheid met het beheersverordening

Op basis van de beheersverordening mag het perceel niet worden gebruikt voor reguliere bewoning. Daar is in voorliggend geval wel sprake van. Daardoor is het gebruik van het perceel en de opstallen strijdig met de recreatieve bestemming.

2.4 Planbeschrijving

Het plan voorziet in de correctie van de beheersverordening aan de Duivenslaagte 6 in De Bult. Het plan voorziet in het wijzigen van de recreatieve bestemming in een woonbestemming. Daarmee wordt het bestaande (strijdige) gebruik in de vorm van wonen, mogelijk gemaakt.

Op de locatie vinden geen ruimtelijke of fysieke ingrepen plaats. Het plan voorziet slechts in het wijziging van de planologische gebruiksmogelijkheden van het bestaande perceel en de opstallen.

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie en uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan relevant ruimtelijk beleid op diverse schaalniveaus. Het plan voorziet slechts in een beperkte wijziging van planologische gebruiksmogelijkheden van het perceel zonder ruimtelijke impact. Daarom wordt het beleid slechts op hoofdlijnen getoetst.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak 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. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en verbindt hier 13 nationale belangen aan. Het bepaalde in dit bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in de SVIR.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Voorliggend plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder moet alleen worden doorlopen als er (in navolging van de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 van de Bro) sprake is van een ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied of een stedelijke ontwikkeling. In de Bro worden deze begrippen als volgt gedefinieerd:

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Stedelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ladder is op 1 juli 2017 gewijzigd, waarmee ruimtelijke besluiten moeten worden gemoetvaardigd op basis van de volgende punten:

- Beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- Beschrijving in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Jurisprudentie wijst uit dat een plan pas hoeft worden onderbouwd op basis van de Ladder indien het om 12 woningen of meer gaat. Voorliggende correctie van de beheersverordening voorziet slechts in het wijzigen van de planologische gebruiksmogelijkheden van één perceel waarbij een bestaande recreatiewoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Het perceel wordt al decennia gebruikt ten behoeve van een woonfunctie. Op basis van voorliggend plan neemt het aantal woningen niet met meer dan 12 toe. Derhalve hoeft het plan niet onderbouwd te worden aan de hand van de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

Provinciale staten van de provincie Overijssel hebben op 12 april 2017 de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur' vastgesteld en inmiddels diverse keren herzien. De visie gaat over de wijze waarop de provincie de leefomgeving in de provincie wil inrichten en ontwikkelen. De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is een vertaling van de Omgevingsvisie in bindende regels voor derden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

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 optelsom 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)
- Ruimtelijke kwaliteit is geen luxe, maar maatschappelijke noodzaak. Ruimtelijke kwaliteit is van grote betekenis voor het vestigingsklimaat voor bedrijven, bewoners en de toeristische mogelijkheden van een gebied. En daarmee ook voor de

werkgelegenheid. Met andere woorden: de inzet op ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan versterking van de sociaaleconomische positie van Overijssel.

- De rode draad 'sociale kwaliteit' gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie beperkt de provincie zich tot het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

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, water et cetera. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Relatie met het initiatief

Voorliggend plan voorziet slechts in het wijzigen van de planologische gebruiksmogelijkheden van een perceel waarbij een bestaande recreatiewoning wordt bestemd naar een woonbestemming. Omdat in de geldende situatie al sprake is van een gebruik als woning en in het verleden ook, heeft dit plan geen noemenswaardige ruimtelijke impact. Wel draagt het plan, in lijn met het provinciale beleid, bij aan de verbetering van de duurzame gebruiksmogelijkheden van de locatie.

Het huidige provinciale beleid vloeit voort uit het beleid uit 2008, waarbij het uitgangspunt is dat een plan bij moet dragen aan het behoud of de versterking van gebiedskenmerken. Voorliggend plan heeft geen invloed op de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie ter plaatse van het perceel omdat bestaand gebruik wordt voortgezet en zodoende worden de gebiedskenmerken niet worden aangetast. Deze kenmerken blijven behouden en daarmee is het plan niet in strijd met het provinciale beleid.

Recreatiewoningen

Het provinciaal beleid biedt op basis van paragraaf 10.2.4.1 van de Omgevingsvisie de mogelijkheid om losse recreatiewoningen om te zetten naar reguliere woningen.

"Het permanent bewonen van recreatiewoningen en -verblijven (waaronder chalets en starcaravans) is niet toegestaan. In bepaalde gevallen mogen gemeentebesturen de bestemming van een recreatiewoning wijzigen in een woonbestemming."

Om hier gebruik van te kunnen maken moet de eigenaar in ieder geval aantonen dat het pand als woning in gebruik is genomen vóór 2003 en deze permanente bewoning is sindsdien onafgebroken voortgezet en dat er sprake is van een 'losse' recreatiewoning.

Relatie met het initiatief

Voor dit perceel is sprake van een losse recreatiewoning omdat het perceel is opgenomen in de 'beheersverordening Buitengebied 2014' en niet is meegenomen in het aangrenzende bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland'. De gemeente heeft geen beleid waaruit blijkt wat onder losse recreatiewoningen wordt verstaan maar uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen' blijkt dat alleen de bestaande recreatieterreinen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Het perceel Duivenslaagte 6 De Bult is hier nooit onderdeel van geweest en dus ook niet opgenomen in dit bestemmingsplan, maar in de 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014' en hieraan voorafgaand in het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor Steenwijk.

Daarnaast is door de eigenaar aangetoond dat deze al voor 2003 woonachtig was op het perceel en dat onafgebroken heeft gedaan. Er is daarmee sprake van het voortzetten van bestaand gebruik, wat niet leidt tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat. In voorliggende toelichting wordt dit nader afgewogen en onderbouwd.

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.

Relatie met het initiatief

Voorliggend plan voorziet in de planologische correctie van een perceel waar de recreatieve bestemming wordt vervangen door een woonbestemming. Het corrigeren van deze bestemming is gezien de aard en omvang van het plan en de historie van de locatie, niet in strijd met de uitgangspunten van de omgevingsvisie. De omgevingskwaliteit, waar in de omgevingsvisie veel aandacht voor is, wordt niet aangetast.

Woonvisie Steenwijkerland 2017 - 2021

In de woonvisie zijn de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van het woonbeleid geformuleerd. Een belangrijke doelstelling van de gemeente is passende woonruimte voor alle inwoners, waarbij wordt aangesloten bij de vraag.

Relatie met initiatief

Voorliggend plan voorziet in de planologische correctie van een perceel waar de recreatieve bestemming wordt vervangen door een woonbestemming. Er is ter plaatse al vele jaren sprake van permanente bewoning. In feite wordt in lijn met het gemeentelijk woonbeleid invulling gegeven aan een specifieke individuele woonbehoefte van een inwoner van Steenwijkerland. De aard en omvang van het plan zijn echter minimaal.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Externe veiligheid

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke procedures conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het aspect externe veiligheid in acht te worden genomen. Het gaat hierbij om risico's ten aanzien van het vervoer, de opslag en het bewerken van gevaarlijke stoffen. De risico's met betrekking tot gevaarlijke stoffen worden geduid in het zogenaamde Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Het groepsrisico dient in veelal de meeste ruimtelijke procedures verantwoord te worden. De verantwoording is erop gericht om een weloverwogen besluit te nemen over het groepsrisico. Het uiteindelijke besluit is aan het bevoegd gezag.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) staat wanneer het groepsrisico moet worden verantwoord. In de artikelen 12 en 13 van het Bevi is de verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico wettelijk geregeld. Artikel 12 regelt de verantwoordingsplicht bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu en artikel 13 bij de vaststelling van besluiten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 13 lid 1 onder a tot en met i staat aangegeven welke onderwerpen in de verantwoordingsplicht aan de orde moeten komen.

Analyse

Het onderhavige plan voorziet in het wijzigen van een recreatieve bestemming in een woonbestemming. Wonen betreft een kwetsbare functie. In en rondom het plangebied zijn, op basis van de geraadpleegde risicokaart, geen (potentiële) risicobronnen aanwezig die beperkend werken ten opzichte van voorliggend plan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is niet van invloed op voorliggend plan.

4.2 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorliggend plan voorziet slechts in het wijzigen van de planologische gebruiksmogelijkheden van locatie zonder dat deze gebruiksmogelijkheden leiden tot potentiële verstoring

van ecologische waarden of aantasting van beschermde natuurgebieden. Op het perceel wordt reeds gewoond, in de nieuwe situatie verandert dat niet. Het plan kent geen fysieke ingrepen die verstorend kunnen werken op beschermde soorten. Ecologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Ook onderzoek naar stikstofuitstoot is niet noodzakelijk aangezien het enkel een planologische wijziging van de bestemming betreft en het feitelijk gebruik op het perceel niet wijzigt. Ook worden er geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd. In de beoogde gebruiksfase blijft de stikstofemissie ten gevolge van woonfunctie gelijk aan de huidige situatie op het perceel.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect ecologie (gebiedsbescherming en soortenbescherming) uitvoerbaar.

4.3 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

Het plan maakt reguliere bewoning mogelijk op een perceel waar al vele jaren een recreatieve bestemming op rust. Op basis van de recreatieve bestemming moet op de locatie, net zoals dat geldt voor de voorziene woonbestemming, sprake zijn van een goede bodemkwaliteit. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daar gezien de huidige bestemming sprake van is. Het wijzigen van de planologische gebruiksmogelijkheden doet hier geen afbreuk aan.

Het wijzigen van de bestemming maakt geen milieubelastende functie mogelijk die van invloed kan zijn op de bodemkwaliteit. Op basis van voorgaande hoeft geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'bodemkwaliteit' uitvoerbaar.

4.4 Water

Beleidskader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle

wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Analyse

Het plan voorziet in het wijzigen van de planologische gebruiksmogelijkheden van een perceel. Het plan kent geen fysieke (bodem) ingrepen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding. Het verhard oppervlakte neemt niet toe en ook de bebouwing neemt niet toe.

Ook de voorziene functie (wonen in relatie tot recreatie) maakt dat er geen invloed is op de waterhuishouding. Daarbij wordt opgemerkt dat in de feitelijke situatie al sprake is van reguliere bewoning. Op basis van deze bewoning is aangetoond dat geen sprake is van invloed op waterhuishoudkundige aspecten. De planologische wijziging van de beheersverordening brengt hier geen verandering in.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect water uitvoerbaar.

4.5 Parkeren en verkeer

Beleidskader

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met de parkeerbehoefte die ontstaat bij de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de Nota parkeernormen 2015 van de gemeente Steenwijkerland. De basis voor deze Nota Parkeernormen is het ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en publicatie 317 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' van CROW - het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In het ASVV2012 en de CROW-publicatie Toekomstbestendig parkeren, zijn actuele parkeerkencijfers opgenomen en richtlijnen voor de maatvoering van de verschillende parkeervakken vastgelegd.

Analyse

De ontsluiting van de locatie vindt plaats over de Duivenslaagte richting de Bultweg. Vanaf de Bultweg zijn de provinciale weg en de Rijksweg goed bereikbaar. Ten gevolge van dit plan wijzigt de intensiteit van de wegen niet omdat bestaand gebruik wordt voortgezet.

Op het perceel bevindt zich een vrijstaande woning. Deze woning heeft een parkeervraag van twee parkeerplaatsen per woning (koop, vrijstaand, buitengebied). Deze parkeervraag wordt op eigen terrein opgevangen.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

4.6 Archeologie, landschap en cultuurhistorie

Beleidskader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is per die datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de

fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, zijn deze artikelen opgenomen in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven. Het gaat hierbij, onder andere, om verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.

Analyse

Archeologie

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming '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. Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom, dient door de door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overgelegd. Daarin moeten, naar het oordeel van het bevoegd gezag, de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld. Ook moet in voldoende mate zijn aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard of gedocumenteerd, dan wel in voldoende mate moet zijn aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

Voorliggend plan voorziet niet in bodemkundige ingrepen, waardoor geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is op het perceel. Wel behoudt het plangebied de archeologische dubbelbestemming.

Cultuurhistorie en landschap

Voorliggend plan heeft slechts het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden van het perceel tot gevolg en voorziet niet in fysieke ingrepen die van invloed zijn op cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden.

Conclusie

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

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

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 wordt 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 bestemmingsplan of beheersverordening of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Analyse

Voorliggend plan legt een woonbestemming op een perceel met een recreatieve bestemming. Een woonbestemming is een milieugevoelige functie en is een functie die omliggende bedrijven in de omgeving van het plangebied in de gebruiksmogelijkheden kan beperken. Dat is ongewenst.

Het plangebied grenst aan de zuidoostzijde aan een recreatieterrein. De afstand tussen de woning en het recreatieterrein is enkele meters. Op basis van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering dient de afstand tussen een recreatieterrein en een woning ten minste 50 meter te bedragen. Geluid is de grootse factor. Aan deze afstand wordt niet voldaan.

In de VNG-publicatie wordt uitgegaan van richtlijnen en wordt onder een recreatieterrein een grootschalig terrein verstaan, inclusief de bij een dergelijk terrein behorende activiteiten. In voorliggend plan is hier geen sprake van. Het plangebied grenst aan een recreatieterrein met enkele huisjes zonder dat er sprake is van animatie, horeca of andere geluid producerende activiteiten. In feite is er sprake van enkele losse recreatieobjecten en kan niet van een recreatieterrein worden gesproken. Op basis daarvan kan redelijkerwijs verwacht worden dat van geluidhinder geen sprake zal zijn. Er is dan ook sprake van een gemotiveerde afwijking van de richtlijn. Daarbij speelt dat de huidige eigenaar van de locatie vele jaren woonachtig is op de locatie en de ervaring heeft dat van een negatief effect vanuit het recreatieterrein geen sprake is.

Ten noorden van het plangebied ligt een hotel. De afstand tot dit hotel is meer dan de VNG-richtlijn van 10 meter. Op dit punt voldoet het plan. Ook de ligging ten opzichte van de noordoostelijk gelegen groepsaccommodatie, op een afstand van ruim 50 meter, voldoet aan de VNG-richtlijn.

Conclusie

Voorliggend plan is op basis van het aspect bedrijven en milieuzonering uitvoerbaar.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Milieubeheer in werking getreden. In deze wet is ook de regeling voor luchtkwaliteit opgenomen. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wet Milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;

- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Voorliggend plan voorziet niet in het toevoegen van functies die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Het gebruik van bestaande bebouwing wordt voortgezet. Er is alleen sprake van een planologische wijziging. Het plan draagt daardoor niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.9 Geluid

Beleidskader

Ten aanzien van het aspect 'geluidhinder' is de Wet geluidhinder (Wgh) bepalend. Uitgangspunt is dat er geen met deze wet strijdige situaties ontstaan. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening (wegen, spoorwegen, vliegvelden). Voor het voorliggende plan is uitsluitend het aspect 'wegverkeerslawaaï' van belang. Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in deze wet de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidsgevoelige objecten. De verplichting tot het verrichten van een onderzoek geldt niet indien het een woonerf betreft of een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Analyse

Het plan maakt reguliere bewoning mogelijk op een perceel waar dat al vele jaren het geval is. Omdat het feitelijke gebruik wordt voortgezet is onderzoek naar akoestische effecten naar wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Duivenslaagte en de Bultweg niet noodzakelijk. Daarbij speelt ook dat de lage intensiteit van de wegen geen aanleiding geeft tot onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Van luchtvaarlawaai en spoorweglawaaï is überhaupt geen sprake.

Conclusie

Het aspect akoestiek is geen beperkende factor voor het plan.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op. Indien de gemeente initiatiefnemer is hoeft die geen aanmeldnotitie op te stellen.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2000 of meer woningen. Er is gelet op aard en omvang van het plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 3 beschreven. Aangezien de ontwikkeling zich beperkt tot de planologische wijziging van het gebruik van het perceel en het feitelijk gebruik wordt voortgezet is geen sprake van negatieve effecten van het plan op de omgeving.

Er treden ten gevolge van het plan geen effecten op kwetsbare gebieden op. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om een op zichzelfstaande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde analyse geeft voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent voorliggend bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Toelichting

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden gelezen.

5.2 Toelichting op de planregels

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

artikel 1 Begrippen:

In dit artikel wordt deze beheersverordening aangeduid.

artikel 2 Wijze van meten:

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze wordt gemeten binnen de geldende regels van de beheersverordening.

5.2.2 Planregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

In paragraaf 5.2.5 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, waarin wordt aangegeven welke bepalingen van toepassing zijn. Het gaat daarbij concreet om de van toepassing zijnde bestemmingen, bouwregels, gebruiksregels en afwijkingsregels.

5.2.4 Overgangsregel en slotregel

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In de slotregel (artikel 12) is bepaald wat de officiële naam van de beheersverordening is.

5.2.5 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan en ook een beheersverordening geven aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van deze beheersverordening zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat de beheersverordening een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. De beheersverordening 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 3 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, parkeren en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4 Wonen - Buitengebied

De voor 'Wonen – Buitengebied' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen in een woning, tuinen, erven en groenvoorzieningen. Er is één woning toegestaan.

Artikel 5 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.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Deze is gedeeltelijk aangetoond in de voorgaande paragrafen. Ook spelen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid een rol.

6.1 Grondexploitatie

Deze wijziging van de beheersverordening maakt geen woningbouwproject mogelijk waarbij het gaat om een bouwplan zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan valt zodoende niet onder de grondexploitatieregeling die in de Wro is opgenomen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De financiële gevolgen van het planinitiatief komen voor rekening van de initiatiefnemer van dit plan.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is besproken met de buurt. Vanuit de buurt is geen bezwaar tegen het plan. Het ontwerp van dit plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend, waarna het plan ongewijzigd is vastgesteld.