

**Gemeente Steenwijkerland**

**Bestemmingsplan Kalenberg Zuid**

**5A, Kalenberg**

**Toelichting**

28 november 2023

Kenmerk 1708-05-T01  
Projectnummer 1708-05



## Inhoudsopgave

|           |                                                 |           |
|-----------|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                | <b>1</b>  |
| 1.1.      | Aanleiding                                      | 1         |
| 1.2.      | Ligging plangebied                              | 1         |
| 1.3.      | Geldende bestemmingsplannen                     | 2         |
| 1.4.      | Leeswijzer                                      | 2         |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving</b>                         | <b>3</b>  |
| 2.1.      | Huidige situatie                                | 3         |
| 2.2.      | Toekomstige situatie                            | 4         |
| <b>3.</b> | <b>Beleidskader</b>                             | <b>5</b>  |
| 3.1.      | Rijksbeleid                                     | 5         |
| 3.1.1.    | Nationale Omgevingsvisie (NOVI)                 | 5         |
| 3.1.2.    | Besluit ruimtelijke ordening                    | 6         |
| 3.1.3.    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening    | 7         |
| 3.2.      | Provinciaal beleid                              | 7         |
| 3.2.1.    | Omgevingsvisie Overijssel                       | 7         |
| 3.2.2.    | Omgevingsverordening Overijssel                 | 8         |
| 3.3.      | Gemeentelijk beleid                             | 8         |
| 3.3.1.    | Strategische toekomstvisie Steenwijkerland 2030 | 8         |
| 3.3.2.    | Beleidsnotitie Facetbeleid Steenwijkerland      | 9         |
| <b>4.</b> | <b>Milieu- en overige aspecten</b>              | <b>10</b> |
| 4.1.      | Luchtkwaliteit                                  | 10        |
| 4.2.      | Geluid                                          | 10        |
| 4.3.      | Externe veiligheid                              | 11        |
| 4.4.      | Bodemkwaliteit                                  | 12        |
| 4.5.      | Ecologie                                        | 13        |
| 4.6.      | Water                                           | 13        |
| 4.7.      | Archeologie en cultuurhistorie                  | 14        |
| 4.7.1.    | Archeologie                                     | 14        |
| 4.7.2.    | Cultuurhistorie                                 | 15        |
| 4.8.      | Milieuzonering                                  | 15        |
| 4.9.      | Verkeer en parkeren                             | 17        |
| 4.10.     | Vormvrije mer-beoordeling                       | 17        |
| <b>5.</b> | <b>Verklaring van de regels</b>                 | <b>19</b> |
| 5.1.      | Algemeen                                        | 19        |
| 5.2.      | Bestemmingsplan                                 | 19        |
| 5.3.      | Plansystematiek                                 | 19        |
| 5.4.      | Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan   | 19        |

|           |                                  |           |
|-----------|----------------------------------|-----------|
| <b>6.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>           | <b>21</b> |
| 6.1.      | Financiële uitvoerbaarheid       | 21        |
| 6.2.      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 21        |
| 6.2.1.    | Participatie                     | 21        |
| 6.2.2.    | Vooroverleg                      | 21        |
| 6.2.3.    | Zienswijzen                      | 21        |

## **Bijlagen**

Bijlage 1 - Watertoets

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

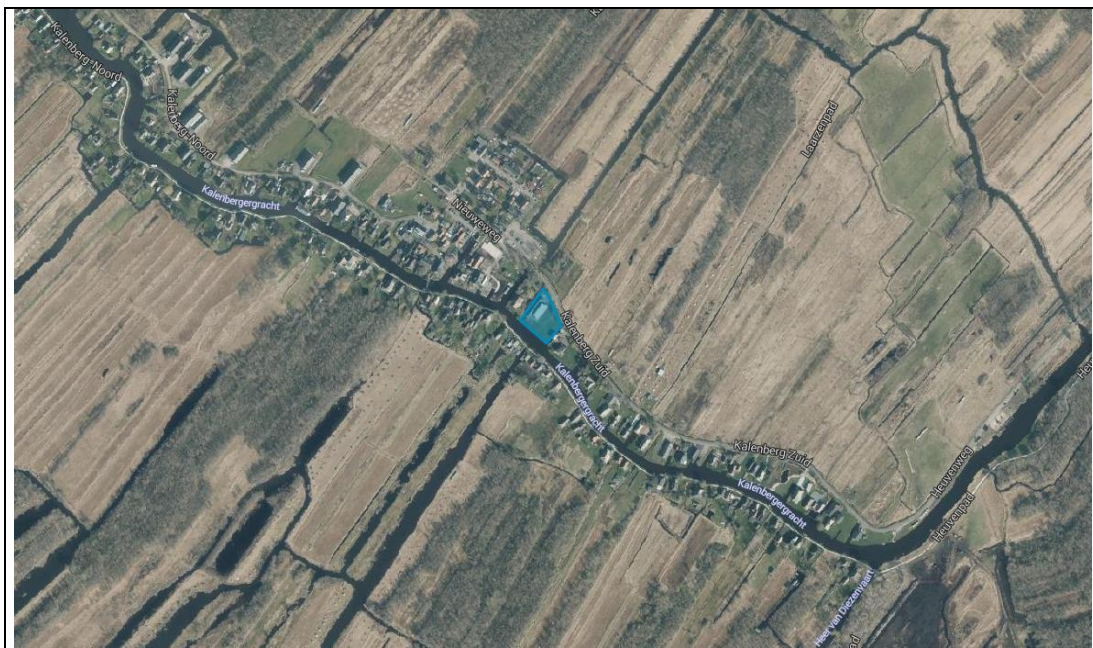
Op het perceel Kalenberg Zuid 5A te Kalenberg in de gemeente Steenwijkerland bevindt zich een voormalige bedrijfswoning met schuur. Voorheen was hier een bedrijf gevestigd dat handelde in riet. In het geldende bestemmingsplan is het perceel dan ook als dusdanig bestemd met de bestemming 'Rietland- en landschapsbeheer'. Momenteel wordt er op het perceel echter enkel gewoond. Het voornemen is daarom om de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming wat recht doet aan het daadwerkelijk gebruik. Daarom dient een bestemmingsplanherziening doorlopen te worden. De gemeente Steenwijkerland heeft aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Dit bestemmingsplan maakt bovenstaande ontwikkeling mogelijk. Het bestemmingsplan dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de omgevingsvergunningen en de handhaving op en naleving van die vergunningen.

### 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan Kalenberg Zuid 5A te Kalenberg in de gemeente Steenwijkerland. De locatie bevindt zich aan de zuidzijde van Kalenberg ten noorden van de Kalenbergergracht. De locatie is kadastraal bekend als gemeente IJsselham, sectie A met nummer 473. Het perceel heeft een oppervlak van circa 2.820 m<sup>2</sup>.

Afbeelding 1: Ligging plangebied



### 1.3. Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Zuidelijke Kernen', vastgesteld op 4 december 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Steenwijkerland en de herzieningen 'Veegplan Zuidelijke Kernen' (vastgesteld: 8 december 2015) en 'Correctieve herziening wonen bestemmingsplan Zuidelijk Kernen' (vastgesteld: 25 januari 2022) op dit plan. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Bedrijf – Rietlandbeheer'. Die bestemming is bedoelt voor rietteelt en rietopslag. Verder zijn hoofdgebouwen enkel toegestaan binnen het bouwvlak dat is opgenomen en is er één bedrijfswoning toegestaan. Ook geldt er een maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 7 meter. Naast de enkelbestemming geldt voor een deel van het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorie Kalenberg' ter bescherming van de archeologische- en cultuurhistorische waarden.

Regulier wonen in de bedrijfswoning op het perceel is conform het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan en daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan



### 1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitgevoerde onderzoeken en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## 2. Planbeschrijving

### 2.1. Huidige situatie

Kalenberg is een dorpje in Nationaal Park 'Weerribben-Wieden' in de kop van Overijssel. Kalenberg telt ongeveer 550 inwoners en behoort tot de gemeente Steenwijkerland. Het dorpje werd gesticht in 1313 als Calumburg. Er wordt gezegd dat de naam van het dorp is bedacht door vluchtelingen en horigen uit een gelijknamige buurtschap bij Hoogeveen die in dit ontoegankelijke gebied hun vrijheid zochten. Later veranderde de naam in Kaleberghe (1323), Calenburgh (1702), Calenburg (1717) en Calemberg (1815) waaruit de naam Kalenberg kwam. Na de turfgraverij gingen de Kalenbergers zich richten op de visserij, veehouderij en de rietteelt. Kalenberger riet is nog steeds een gewild bouw materiaal voor het dekken van daken

De oostelijke kant van het dorp is bereikbaar via een smalle doodlopende weg. De westelijke kant uitsluitend via een fietspad met een groot aantal bruggetjes. Door het dorp loopt de Kalenbergergracht, de doorgaande vaarroute van het gebied rond Giethoorn met de Friese meren. Het plangebied grenst aan deze gracht en op het perceel bevindt zich een karakteristieke woonboerderij met bedrijfshal. De woonboerderij is georiënteerd op de gracht wat vanuit historisch perspectief gebruikelijk is in Kalenberg. De bedrijfshal bevindt zich achter deze boerderij grenzend aan de Kalenberg Zuid waarvandaan het perceel ontsloten wordt.

Afbeelding 3: Impressie bestaande situatie vanaf de Kalenbergergracht



Afbeelding 4: Impressie bestaande situatie vanaf de Kalenberg Zuid



## 2.2. Toekomstige situatie

Het voornemen is om de bedrijfsbestemming die op het perceel rust te wijzigen in een woonbestemming. De bedrijvigheid in de vorm van rietlandbeheer die voorheen op het perceel plaatsvond is namelijk verdwenen. De eigenaren van het perceel zijn ook niet voornemens deze activiteit te hervatten. Zij wonen nu in de voormalige bedrijfswoning en zouden graag zien dat de geldende bedrijfsbestemming plaats maakt voor een woonbestemming. Fysieke ingrepen vinden op het perceel niet plaats. Het gaat dus puur om een planologische wijziging waarmee de bedrijfswoning met bedrijfshal wordt omgezet in een 'reguliere' woning met bijgebouw. Daarmee wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met het feitelijk huidig gebruik.

### **3. Beleidskader**

#### **3.1. Rijksbeleid**

##### **3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving. Eén van de belangen is het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Verder zijn de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's

#### 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties;

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om een bedrijfswoning met bedrijfshal te wijzigingen naar een woonbestemming. Dit past binnen het vijfde nationale belang uit de NOVI, namelijk: 'zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'.

Dit plan voorziet in de planologische wijziging van een bedrijfswoning met bedrijfshal in een 'reguliere' woning met bijgebouw wat een bijdrage levert aan het vijfde nationale belang. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

##### 3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'toets ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze toets stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting: gemotiveerd te worden dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat de realisatie van 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat het wijzigen van een bedrijfswoning met bedrijfshal in een 'reguliere' woning met bijgebouw. Er

vindt daarmee geen planologische toevoeging van woningen plaats, dus een toets aan deze voorwaarden is derhalve niet aan de orde.

### **3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel**

De Omgevingsvisie Overijssel is in 2017 vastgesteld en wordt jaarlijks geactualiseerd. Provinciale Staten hebben de Actualisatie 2012/2021 vastgesteld op 15 december 2021. De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit:

- 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 is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaat vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig;
- sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

De omgevingsvisie geeft aan dat bij ontwikkelingen eerst bestaande bebouwing of herstructurering wordt benut, voordat er uitbreiding plaatsvindt. Bij de voorgenomen ontwikkeling vindt een planologische functiewijziging plaats van bedrijfswoning met bedrijfshal naar een 'reguliere' woning met bijgebouw. Er vinden op het perceel geen fysieke ingrepen plaats. Er wordt daarmee geen afbreuk gedaan aan de provinciale beleidsambities.

### 3.2.2. Omgevingsverordening Overijssel

De richtlijnen en regels voor het uitvoeren van de Omgevingsvisie Overijssel staan in de Omgevingsverordening. Regels van het Rijk staan er niet in. Gemeenten en waterschappen krijgen zoveel mogelijk ruimte bij de uitvoering van de visie. Ook de Omgevingsverordening dateert uit 2017 en wordt jaarlijks geactualiseerd. Op 15 december 2021 hebben Provinciale Staten de Actualisatie 2020/2021 vastgesteld.

De Omgevingsverordening geeft regels voor:

- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgrondingen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. Daarnaast moeten nieuwe woningen voldoen aan het gemeentelijke woonbeleid en voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve opgave. Met de voorgenomen ontwikkeling vinden geen fysieke ingrepen plaats en dus wordt het bestaand bebouwd gebied niet vergroot. Daarnaast worden er geen extra woningen gerealiseerd. Het gaat namelijk om de omzetting van een bedrijfswoning met bedrijfshal in een woning met bijgebouw, waarmee de woningvoorraad niet toeneemt. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

## 3.3. Gemeentelijk beleid

### 3.3.1. Strategische toekomstvisie Steenwijkerland 2030

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.

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat voor alle kernen aandacht is. Daarbij wordt een aantal prioriteiten genoemd. Leefbaarheid is een dergelijke prioriteit. Doordat de bevolking van Steenwijkerland vergrijsd en er op termijn sprake is van krimp, staat de leefbaarheid in verschillende kernen in de gemeente onder druk. Als er niet genoeg inwoners zijn om een voorziening als een school, bibliotheek of kerk in stand te houden, zal deze verdwijnen.

Waar voorzieningen in de directe omgeving verdwijnen, neemt de betekenis van sociale samenhang en eigen inzet toe. Voortbouwend op de sterke sociale cohesie in Steenwijkerland en het sterke verenigingsleven binnen de kernen, spelen inwoners zelf een belangrijke rol om de leefbaarheid op peil te houden. Er ligt een stevige opgave om leegstand en verpaupering in de kernen tegen te gaan en de leefbaarheid op het huidige niveau te houden. Daarom geeft de gemeente meer ruimte aan initiatiefnemers dan nu het geval is, om leegstaande gebouwen als scholen, kantoorpanden en leegstaande winkels om te vormen naar wonen of andere functies.

De voorgenomen ontwikkeling is van beperkte omvang, maar draagt in zekere zin wel bij aan het voorkomen van leegstand en verpaupering. Het rietlandbeheer is uit het pand namelijk verdwenen en op moment dat er geen nieuwe invulling wordt gevonden voor het perceel bestaat de kans op leegstand en verpaupering. Door de bestemmingsplanherziening waarmee de bedrijfswoning met bedrijfshal worden omgezet in een woning met bijgebouw wordt de planologische situatie met het huidige gebruik in overeenstemming gebracht.

### **3.3.2. Beleidsnotitie Facetbeleid Steenwijkerland**

In de Beleidsnotitie Facetbeleid, vastgesteld op 16 februari 2011, is voor een breed scala aan onderwerpen facetbeleid opgesteld. Deze facetten (beleidsaspecten) zijn ondergebracht in een aantal thema's. Hierbij wordt gedacht aan onder andere beleid ten aanzien van horeca of detailhandel, maar ook aan-huis-verbonden-beroepen en mantelzorg. In deze notitie is per thema achtereenvolgens het huidige Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat, waarna dit wordt toegepast op de facetten waarvoor nieuw dan wel aanvullend beleid gewenst is. Per facet wordt vervolgens een uitgangspunt geformuleerd dat richting geeft aan de definitieve uitwerking van het beleid. Die uitgangspunten betreffen sectorale wensen.

Voor dit plan is artikel 5.2.3 van toepassing waarin wordt aangegeven dat voor leegstaande bedrijfslocaties in woongebieden in beginsel een bedrijfsbestemming voor lichte milieucategorieën wordt gehandhaafd. Bij moeizame invulling of een ongewenste locatie voor de bedrijvigheid kan in samenspraak tussen de eigenaar en de gemeente naar een andere passende bestemming worden gezocht. Daarvoor is maatwerk nodig.

In dit geval is sprake van een leegstaande bedrijfslocatie in een woongebied. Initiatiefnemer heeft behoefte aan een andere invulling, namelijk een reguliere woonbestemming. In samenspraak met de gemeente Steenwijkerland is overlegd om aan deze invulling medewerking te verlenen. Het Facetbeleid Steenwijkerland biedt deze mogelijkheid en vormt dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4. Milieu- en overige aspecten

### 4.1. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het aantal woningen niet toe en valt hiermee onder het begrip 'niet in betekenende mate'.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven. Vanuit het oogpunt van de Wet luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

#### *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen knelpunt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

### 4.2. Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van ruimtelijke plannen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Het onderhavige plangebied ligt niet in de geluidszone van een spoorlijn of van een gezoneerd industrieterrein. Onderzoek naar railverkeerslawaai en industrielawaai is op grond van de Wgh derhalve niet noodzakelijk.

In verband met wegverkeerslawaai is het volgens artikel 77 van de Wgh noodzakelijk akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (de huidige bedrijfswoning aan Kalenberg Zuid 5A) gelegen in de zone van bestaande we-

gen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de bedrijfsvoering maar in het kader van een 'reguliere woning'. Derhalve hoeft voor de bestaande woning in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend.

#### *Conclusie*

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.3. Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

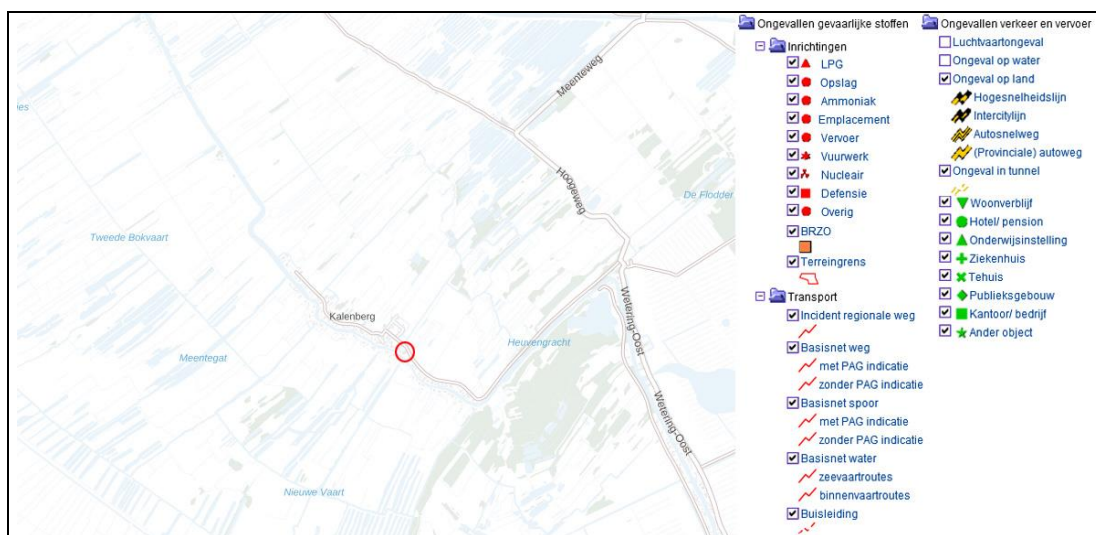
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden.

Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

**Afbeelding 5: Fragment risicokaart**



In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied geïnventariseerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de risicokaart. Uit de risicokaart blijkt het volgende. Het plangebied is niet binnen de invloedssfeer gelegen van een risicovolle Bevi-inrichting en in of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd en vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor vindt in de omgeving van het plangebied ook niet plaats. Verdere risicobronnen zijn in de omgeving van het plangebied ook niet aanwezig.

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.4. Bodemkwaliteit**

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Met de voorgenomen ontwikkeling vinden geen bodemingrepen plaats. Eventueel aanwezige verontreiniging in de bodem is daarom in feite afgedekt door de bebouwing. Blootstelling aan eventuele verontreiniging in de bodem bij het gebruik van de woning en bijgebouw is dan ook niet te verwachten. Bovendien vinden er verder ook geen graafwerkzaamheden plaats.

*Conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

**4.5. Ecologie**

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een onthefingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Met de voorgenomen ontwikkeling vinden geen (sloop)werkzaamheden plaats waarmee rust- en of verblijfplaatsen van beschermde soorten beschadigd kunnen worden. Immers wordt enkel aan een bestaande bedrijfswoning met bedrijfshal een reguliere woonbestemming toegekend. Daarmee vindt dus ook geen aantasting van het Natuurnetwerk Nederland NNN of Natura-2000 gebied plaats.

Wat betreft stikstofuitstoot heeft de voorgenomen ontwikkeling ook geen nadelige gevolgen voor deze natuurgebieden. Er vinden namelijk geen werkzaamheden plaats en daarom is er niet sprake van een aanlegfase. Voor wat betreft de gebruiksfase is er zelfs een afname van stikstofuitstoot. Immers mag het plangebied in de huidige situatie gebruikt worden voor het wonen in een bedrijfswoning en de bedrijfshal mag gebruikt worden voor een bedrijf in riethandel. In de toekomstige situatie mag het plangebied alleen gebruikt worden om te wonen. Dat betekent dus een afname van verkeerbewegingen en eventuele stikstofuitstoot die plaatsvond in het kader van de werkzaamheden van de riethandel.

*Conclusie*

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

**4.6. Water**

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 as-

pecten. Via de digitale watertoets<sup>1</sup> is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Omdat het plan uitsluitend een functiewijziging betreft van bestaande bebouwing zonder dat de bebouwing wordt uitgebreid en er geen sprake is van (grond) wateroverlast heeft de watertoets als resultaat: 'Geen belang procedure'. Het waterschap Drents- Overijsselse Delta geeft daarmee een positief wateradvies af. Het waterschap is geïnformeerd over het voornemen door het invullen van de watertoets en wordt verder geïnformeerd in het kader van het vooroverleg conform artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit bestemmingsplan wordt dan ter beoordeling met het waterschap gedeeld.

#### *Conclusie*

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.7. Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.7.1. Archeologie**

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Op grond van deze bestemmingen dient bij bodemingrepen vanaf 250 m<sup>2</sup> binnen de bebouwde kom archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De voorgenomen bestemmingsplanherziening heeft geen fysieke ingreep in de bodem tot gevolg en archeologische waarden worden dan ook niet verstoord.

#### *Conclusie*

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De geldende dubbelbestemming wordt in het voorliggende plan overgenomen. Dat betekent dat de archeologische waarden voldoende zijn beschermd. Indien er in de toekomst werkzaamheden plaatsvinden dieper dan de vrijstellingsdiepte en over een oppervlakte groter dan het vrijstellingsoppervlak dient er een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

---

<sup>1</sup> Drents Overijsselse Delta, Digitale watertoets, Zwolle, 14 maart 2023

#### 4.7.2. Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

Binnen het plangebied heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Kalenberg'. Gebieden binnen die dubbelbestemming zijn bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden. De voorgenomen bestemmingsplanherziening heeft geen fysieke ingreep tot gevolg. Cultuurhistorische waarden worden dan ook niet aangetast.

#### *Conclusie*

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De geldende dubbelbestemming wordt in het voorliggende plan overgenomen. Dat betekent dat de cultuurhistorische waarden voldoende zijn beschermd.

#### 4.8. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het ruimtelijke plannen staat het begrip 'een goede ruimtelijke ordening' centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: 'zware' bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan 'lichte' bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante

hinderlijkheid is weergegeven. Voor deze ruimtelijke onderbouwing zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst:

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- omgevingstype:

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

**Afbeelding 6: Omgevingstype**

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1               | 10 meter                                                               | 0 meter                                       |
| 2               | 30 meter                                                               | 10 meter                                      |
| 3.1             | 50 meter                                                               | 30 meter                                      |
| 3.2             | 100 meter                                                              | 50 meter                                      |
| 4.1             | 200 meter                                                              | 100 meter                                     |
| 4.2             | 300 meter                                                              | 200 meter                                     |

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Het plangebied is nu bestemd als 'Bedrijf – Rietlandbeheer'. Van deze bedrijvigheid gaat een bepaalde milieubelasting uit naar de omgeving er is dus sprake van een milieubelastende functie. In de toekomstige situatie heeft het perceel een woonbestemming en zijn deze bedrijfsactivi-

teiten niet meer toegestaan. Een woning met bijgebouw is geen milieubelastende functie. Ten opzicht van de huidige situatie verdwijnt er dus een milieubelastende functie wat een verbetering van het woon- en leefklimaat vormt voor de omliggende woningen van het plangebied.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich nagenoeg geen milieubelastende functies. Het overgrote deel van de percelen bestaat uit woningen of natuur. Het dichtstbijzijnde milieubelastende perceel is het perceel met de bestemming 'Gemengd 1' ten noordwesten van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn echter geen bedrijven toegestaan waarvan de richtafstand tot het plangebied rijkt. Daarnaast bevinden zich dicht bij dit perceel al woonbestemmingen en worden de bedrijven binnen deze bestemming met de komst van de woonbestemming niet in hun bedrijfsmogelijkheden geschaad. Uit het oogpunt van milieuzonering is daarom sprake van een goed woon en leefklimaat.

#### *Conclusie*

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.9. Verkeer en parkeren**

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de ASVV 2021 van het CROW. Voor wat betreft het verkeer vindt er geen toename van verkeersbewegingen plaats. Er bevindt zich immers in de huidige situatie een voormalige bedrijfswoning met bedrijfshal op het perceel. Van een bedrijfswoning en bedrijvigheid op een perceel gaat meer verkeer uit dan van een reguliere woning met bijgebouw. Verder vinden er geen fysieke ingrepen op het terrein plaats en voor wat betreft parkeren wijzigt de situatie dan ook niet. Er is momenteel voldoende ruimte op het perceel om te parkeren en ook in de toekomstige situatie is er voldoende ruimte om te parkeren.

#### *Conclusie*

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.10. Vormvrije mer-beoordeling**

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking

heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije 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 een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet nauw gedefinieerd in het Besluit m.e.r. Er is daarom ruimte voor interpretatie en discussie met betrekking tot wanneer een plan wel of niet als een stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd moet worden. Uit jurisprudentie blijkt dat niet elke ontwikkeling waar gebouwd wordt automatisch valt onder een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Daarom hoeft bijvoorbeeld de bouw van een woning niet altijd beschouwd te worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage (activiteit D.11.2).

Het plan heeft een belangrijk kenmerk die maakt dat zij geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' is zoals bedoeld bij activiteit D.11.2, namelijk:

- het betreft een functiewijziging binnen bestaande bebouwing van bedrijfswoning met bedrijfshal naar een 'reguliere' woning met bijgebouw;

Doordat het plan niet valt onder activiteit D.11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage is er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig.

## **5. Verklaring van de regels**

### **5.1. Algemeen**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van dit plan is op de wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijkingen worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiksbepalingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij op de structuur en inhoud de vigerende bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan Zuidelijke Kernen' en de herzieningen op dit bestemmingsplan 'Veegplan Zuidelijke Kernen' en 'Correctieve herziening wonen bestemmingsplan Zuidelijk Kernen'. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

### **5.2. Bestemmingsplan**

Het digitale bestemmingsplan 'Kalenberg Zuid 5A, Kalenberg' is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad. Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

### **5.3. Plansystematiek**

Het plangebied krijgt een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen.

### **5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan richt zich op de volgende enkel- en dubbelbestemmingen:

- Wonen - 1: Een woonbestemmingsvlak met daarbinnen een bouwvlak waarin een woning, alsmede bijgebouwen bij de woningen, mogen worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is een vlak voor bijgebouwen aangeduid waarbinnen bijgebouwen mogen worden gebouwd. De bouwregels sluiten zo veel als mogelijk aan bij de regels, de structuur en inhoud van het vigerende bestemmingsplan.

- Tuin: Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden rondom de woonbestemming. Binnen deze bestemming zijn tuinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.
- Waarde – Archeologie 2: Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Bodemingrepen mogen alleen plaatsvinden indien deze het vrijstelingsoppervlak niet overschrijden.
- Waarde – Cultuurhistorie Kalenberg: Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen, patronen en gebieden.

## **6. Uitvoerbaarheid**

### **6.1. Financiële uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. Vóór de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin afspraken over het verhaal van plankosten (planschade) worden vastgelegd. Hierdoor zijn de plankosten anderszins verzekerd, waardoor in deze situatie van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

### **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1. Participatie**

Initiatiefnemer heeft de omwonenden op de hoogte gebracht van het voornemen en daaruit zijn geen negatieve reacties naar voren gekomen.

#### **6.2.2. Vooroverleg**

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1 sub c Wro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

De belangen van het Rijk zijn niet in het geding. Het plan is in het kader van het vooroverleg verzonden aan het Waterschap Drents- Overijsselse Delta en aan de provincie Overijssel. Het waterschap heeft aangegeven dat ze geen bijzonderheden en/of belang voor het waterschap voorzien. De provincie geeft aan dat de functiewijziging past binnen het provinciaal beleid en er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

#### **6.2.3. Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn op het plan geen zienswijzen ingediend.

## **Bijlagen**

Bijlage 1 - Watertoets