

**Ruimtelijke onderbouwing,  
Leeuwte 51 te Sint Jansklooster**

Opdrachtgever:  
Rapportnummer:  
Datum vrijgave:  
Opsteller:  
Goedkeuring:

|              |
|--------------|
| Team 2       |
| RB 20.190    |
| Januari 2023 |
|              |
|              |

## Inhoudsopgave

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| .....                                                                                      | 1         |
| <b>1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....</b>                                              | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding .....                                                                       | 3         |
| 1.2 Planologisch kader .....                                                               | 3         |
| 1.3 Doel .....                                                                             | 5         |
| 1.4 Leeswijzer .....                                                                       | 5         |
| <b>2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....</b>                                                 | <b>6</b>  |
| 2.1 Ligging plangebied .....                                                               | 6         |
| 2.2 Het gewenste plan.....                                                                 | 8         |
| <b>3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER .....</b>                                                    | <b>12</b> |
| 3.1 Rijksbeleid.....                                                                       | 12        |
| 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....                                                 | 12        |
| 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....                                            | 13        |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                                                               | 13        |
| 3.2.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel .....                                     | 14        |
| 3.2.2 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ..... | 15        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid.....                                                               | 21        |
| 3.3.1 Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030 .....                                | 21        |
| 3.3.2 Beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland.....                     | 22        |
| 3.3.3 Beleidskader 'zon op land' .....                                                     | 22        |
| 3.3.4 Welstandsnota.....                                                                   | 23        |
| 3.3.5 Nota Parkeernormen 2015 Gemeente Steenwijkerland .....                               | 23        |
| <b>4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN.....</b>                                                | <b>24</b> |
| 4.1 Archeologie .....                                                                      | 24        |
| 4.2 Cultuurhistorie .....                                                                  | 24        |
| 4.3 Bodem .....                                                                            | 25        |
| 4.4 Ecologie .....                                                                         | 26        |
| 4.5 Externe veiligheid .....                                                               | 29        |
| 4.6 Geluid .....                                                                           | 29        |
| 4.7 Milieuhinder.....                                                                      | 30        |
| 4.8 Luchtkwaliteit.....                                                                    | 31        |
| 4.9 Verkeer en vervoer en parkeren .....                                                   | 32        |
| 4.10 Waterparagraaf .....                                                                  | 33        |
| 4.11 M.E.R.-beoordeling .....                                                              | 34        |
| 4.12 Kabels en leidingen .....                                                             | 35        |
| <b>5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....</b>                                                  | <b>36</b> |
| 5.1 Algemeen .....                                                                         | 36        |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....                                                  | 36        |
| 5.3 Economische uitvoerbaarheid.....                                                       | 36        |

## 1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

### 1.1 Aanleiding

Gelegen in het buitengebied van Sint Jansklooster ligt de woning (voormalige boerderij en Rijksmonument) van initiatiefnemers op het perceel Leeuwte 51. Initiatiefnemer heeft op 12 oktober 2022 een verzoek voor een vooroverleg ingediend bij de gemeente Steenwijkerland voor diverse werkzaamheden op het perceel. Het vooroverleg bevat de haalbaarheid voor de volgende onderdelen die in strijd zijn met het geldend planologisch kader. Voorliggende ruimtelijke ordening voorziet in de volgende onderdelen:

1. plaatsen van zonnepanelen d.m.v. een veldopstelling met grondwal;
2. realiseren van een B&B in het bijgebouw;



Fig. 1.1: Een weergave van het bestaande perceel Leeuwte 51 met daarop een boerderij, het vrijstaande bijgebouw (beoogde B&B) en achterop (ter hoogte van de zwarte lijn) de ligging van de zonnepanelen.

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van de geldende beheersverordening niet mogelijk, aangezien ter plaatse van de beoogde zonnepanelen de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de gewenste zonnepanelen ontbreken. Tevens is het gebruik van een bed & breakfast in het bijgebouw niet toegestaan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de gewenste onderbouwing om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Er zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in de 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014'. De gronden zijn voorzien van de enkelbestemming 'Wonen – Buitengebied', 'Agrarisch met waarden' en 'Tuin' en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2.

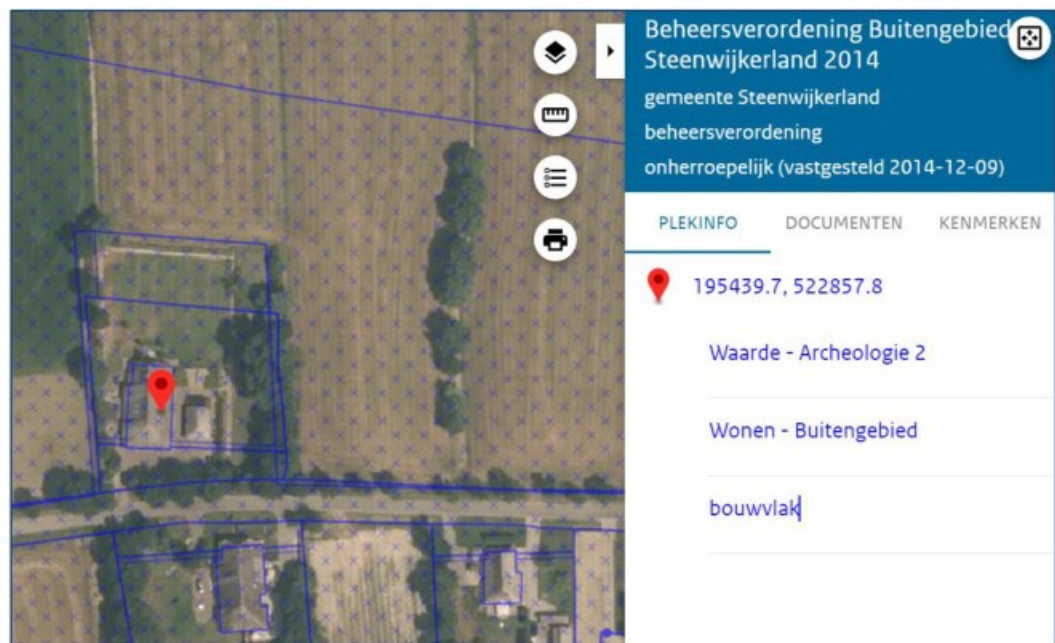


Fig. 1.2: Een weergave van de verbeelding van de beheersverordening.

De voor 'Wonen - Buitengebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- tuinen, erven en groenvoorzieningen;
- ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende voorzieningen.

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

### Bestemmingsplantoets

De aanvraag voor een omgevingsvergunning is getoetst aan de ter plaatse geldende 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014'. De strijdigheden met betrekking tot de voorgenomen plannen betreffen het volgende:

- De zonnepanelen staan ten dienste van woondoeleinden en zijn gelegen op gronden 'Agrarisch met waarden' en is strijd met in artikel 6.1.1. genoemde bestemmingsomschrijvingen;
- De constructie van de zonnepanelen (bouwwerk, geen gebouw zijnde) voldoet niet aan de in artikel 6.2.2 genoemde bouwregels;
- Het bijgebouw (grotendeels) gebruiken voor recreatief nachtverblijf (logiesruimte t.b.v. B&B) voldoet niet aan de in artikel 32.1.1. genoemde bestemmingsomschrijving en in strijd met de in artikel 32.4.1 genoemde specifieke gebruiksregels.

De gemeente is bereid om bij een definitieve aanvraag omgevingsvergunning medewerking te verlenen aan het planologisch strijdige gebruik met toepassing van een buitenplanse afwijking (projectafwijking), mits:

- het plan van een positief advies wordt voorzien door de welstandsmonumentencommissie;
- de activiteit 'werk en/of werkzaamheden uitvoeren' in de aanvraag wordt opgenomen vanwege de vergunningplicht conform artikel 6.6.1 van de beheersverordening;
- bij de aanvraag omgevingsvergunning een (beknpte) ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd waarin in ieder geval de onderdelen zijn opgenomen/onderzoeken zijn aangeleverd zoals benoemd in bijgevoegde checklist RO;
- een planschadeverhaalovereenkomst wordt ondertekend en bijgevoegd;

### 1.3

#### Doel

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd 'projectafwijkingbesluit').

Artikel 2.12 lid 1 Wabo: *"Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en onder a, sub 3: indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan (...) in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;"*

Voor de omgevingsvergunning geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 Wabo). Naast een voorbereiding van het besluit met toepassing van afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht, zal gemotiveerd moeten worden dat vanuit een goede ruimtelijke ordening medewerking kan worden verleend.

### 1.4

#### Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

## 2 Locatie- en planbeschrijving

### 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland en bestaat uit een locatie aan de Leeuwte 51 te Sint Jansklooster. De ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende kernen Vollenhove en Sint Jansklooster en ten opzichte van de directe omgeving is weergegeven op onderstaande afbeelding.

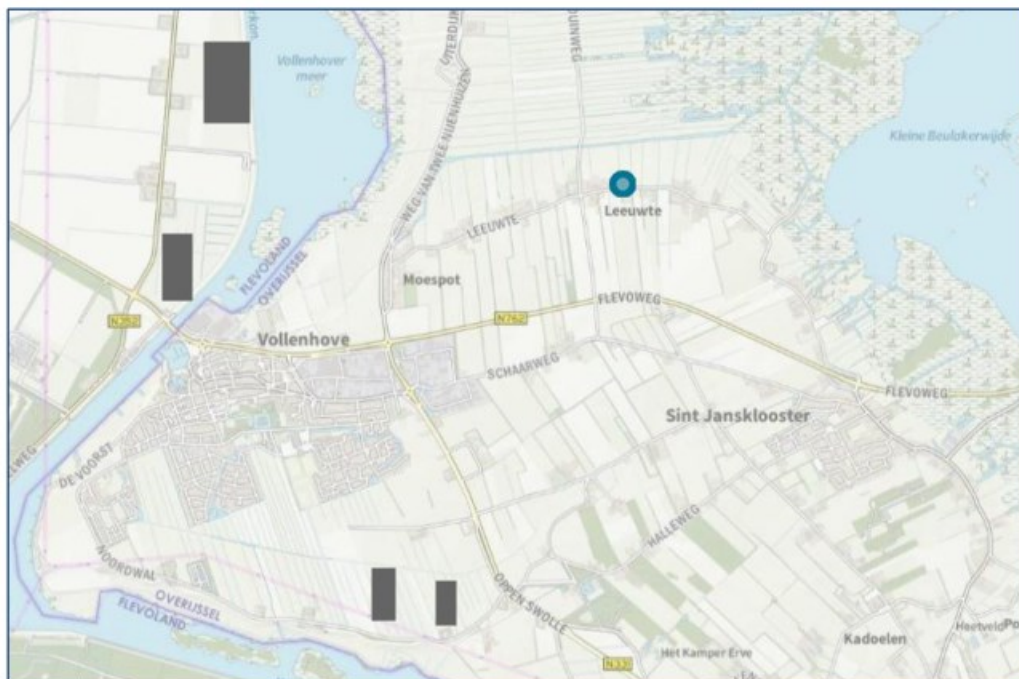


Fig. 2.1: De ligging van het plangebied (Leeuwte) ten opzichte van Vollenhove en Sint Jansklooster.

Het plangebied ligt op circa 1,6 kilometer ten noordwesten van de kern Sint Jansklooster, in het bebouwingslint langs de Leeuwte. Het bebouwingslint bestaat voornamelijk uit woonpercelen en (agrarische) bedrijfspercelen. De gronden rondom het bebouwingslint betreffen hoofdzakelijk agrarische cultuurgronden. Daarnaast grenst het bebouwingslint aan het Natura 2000-gebied 'De Wieden'. Het gebied De Wieden is een uitgestrekt laagveenmoeras met meren en kanalen met daartussen natte graslanden, natte heiden, trilvenen, galigaanmoerassen, rietland en moerasbos.

Het plangebied betreft een woonbestemming aan de Leeuwte 51. Ten zuiden en zuidoosten zijn andere woonbestemmingen gelegen. Ten westen van het plangebied zijn bedrijfsbestemmingen (agrarisch bedrijf en een rietdekkersbedrijf) gelegen.

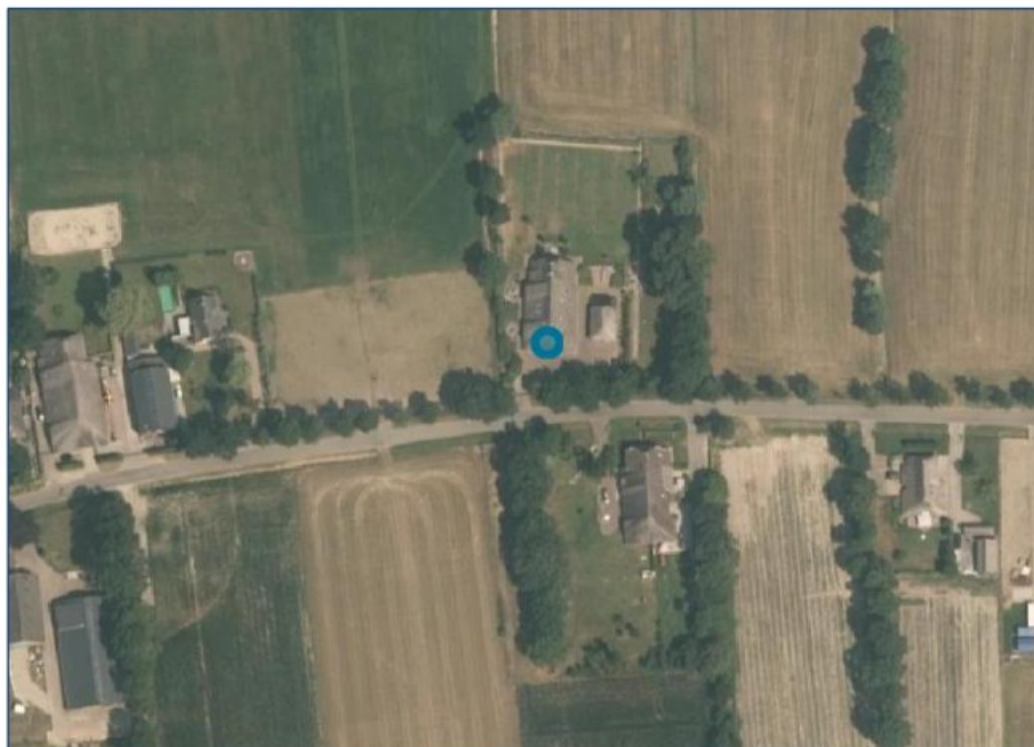


Fig. 2.2: Luchtfoto Leeuwte 51



Fig. 2.3: Een weergave van de situatietekening van het perceel Leeuwte 51 met de boerderij, het bijgebouw en achter op het perceel de ligging van de zonnepanelen.



Fig. 2.4: Een weergave van de situatietekening van het perceel Leeuwte 51 met de boerderij, het bijgebouw en achter op het perceel de ligging van de zonnepanelen.



Fig. 2.5: Het bebouwingsbeeld van Leeuwte 51 (achtergevels van de bestaande bebouwing).

## 2.2

### Het gewenste plan

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in twee onderwerpen, namelijk het plaatsen van zonnepanelen d.m.v. een veldopstelling met grondwal en het realiseren van een B&B in het bijgebouw.

#### Zonnepanelen

Het project voorziet in het realiseren van zonnepanelen door middel van een veldopstelling (grondgebonden) op het achterste gedeelte van het perceel behorend bij de woning Leeuwte 51. In totaal worden 48 zonnepanelen in twee rijen opgesteld.

Onderstaande weergaven laten de ligging van de panelen t.o.v. het perceel zien en doorsnede van de panelen.

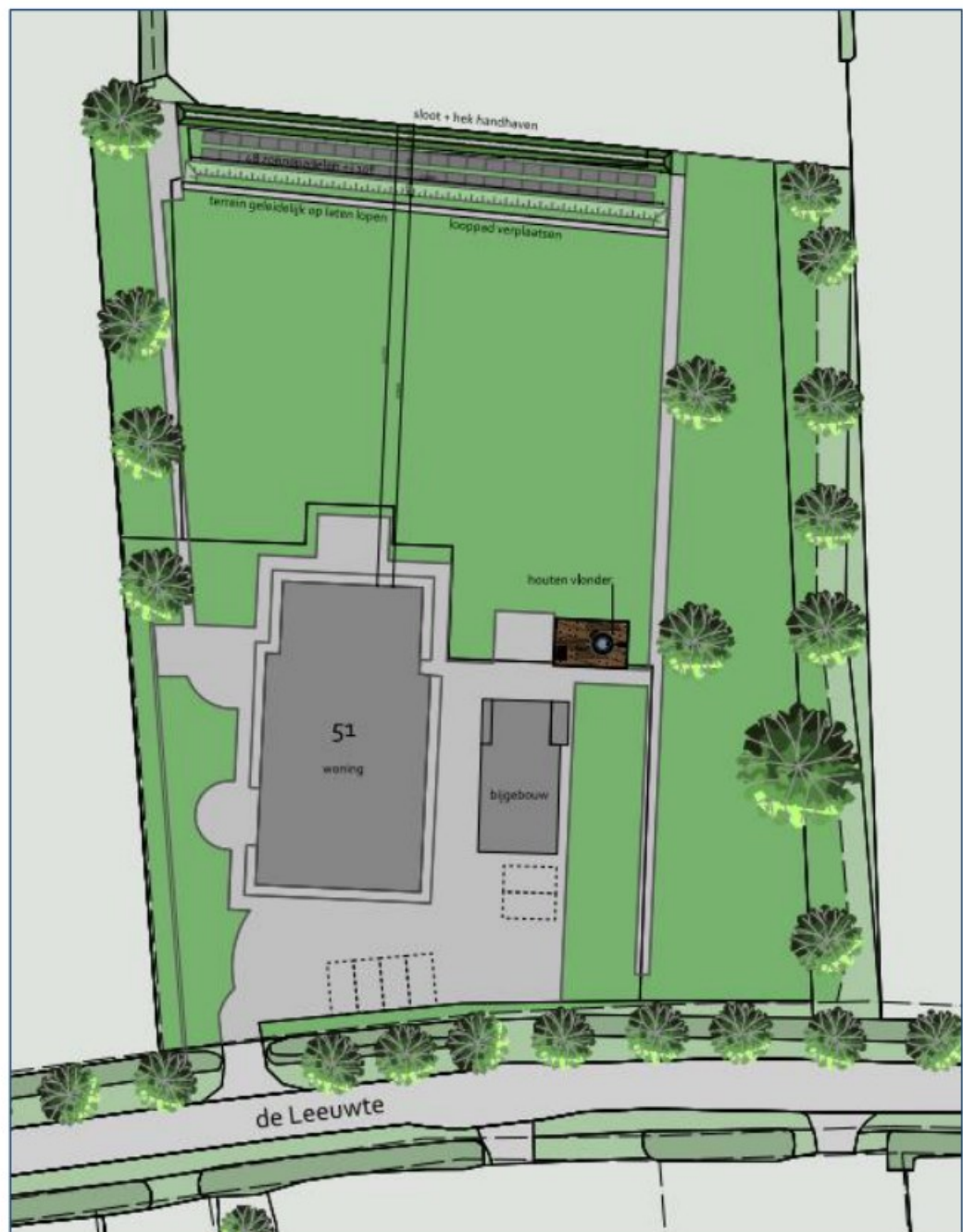


Fig. 2.6: Een weergave van de situatietekening van het perceel Leeuwte 51 met de boerderij, het bijgebouw en achter op het perceel de ligging van de zonnepanelen.

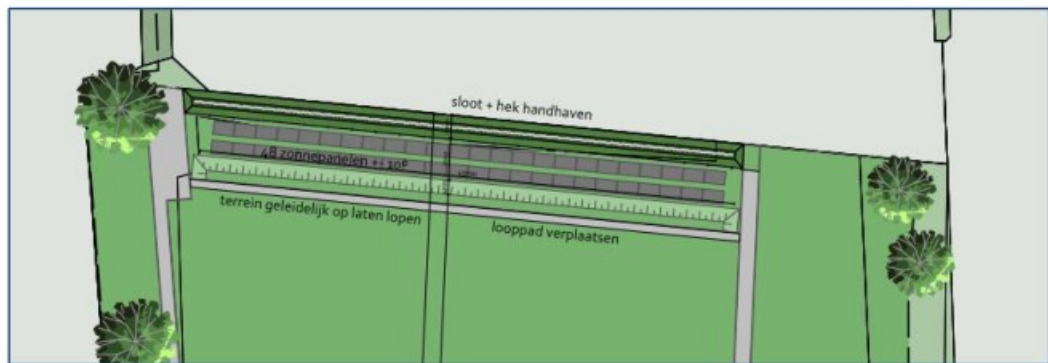


Fig. 2.7: Een weergave van de 48 zonnepanelen op het perceel.

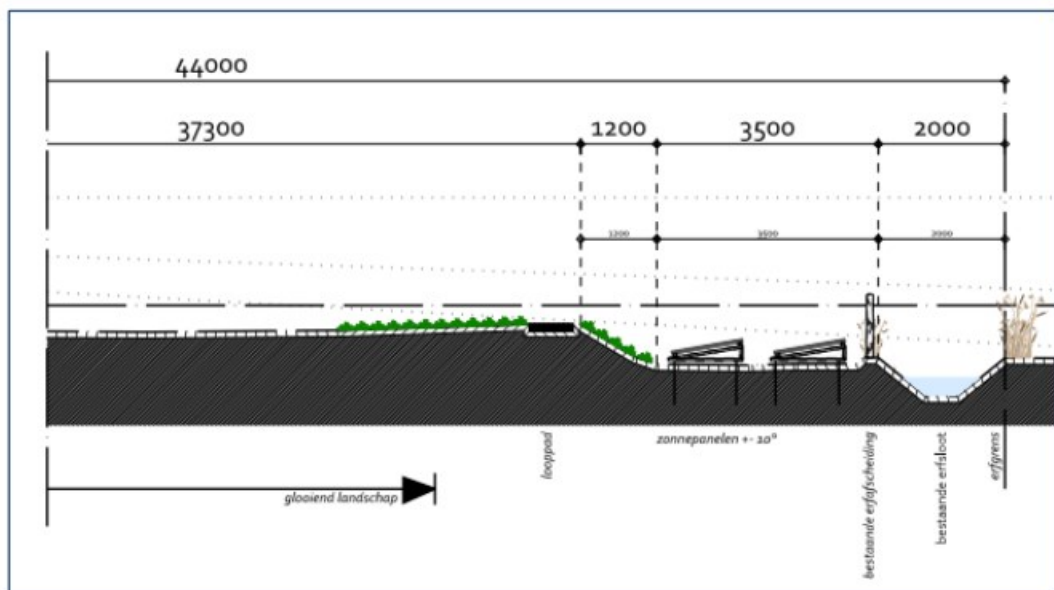


Fig. 2.8: Een weergave van de profilering van het perceel met zonnepanelen.

### Het realiseren van een bed & breakfast

Naast de boerderij staat een vrijstaand bijgebouw. Een gedeelte van dat bijgebouw wordt gebruikt als logiesfunctie. De toegang van de bed & breakfast is aan de tuin- / noordzijde gelegen. Het gebruik van het bijgebouw als bed & breakfast is gelegen over twee bouwlagen. Op de begane grond zijn voorzieningen als verblijfsfuncties en toiletruimte gelegen. Op de verdieping zijn de slaapfuncties gelegen. De achterkant van het bijgebouw is in gebruik als buitenberging en fietsenberging voor de bewoners van de boerderij en behoort niet toe tot de logiesfunctie.

Onderstaand een weergave van de geveltekeningen en plattegrondtekening waaruit blijkt de inrichting en indeling van het bijgebouw.

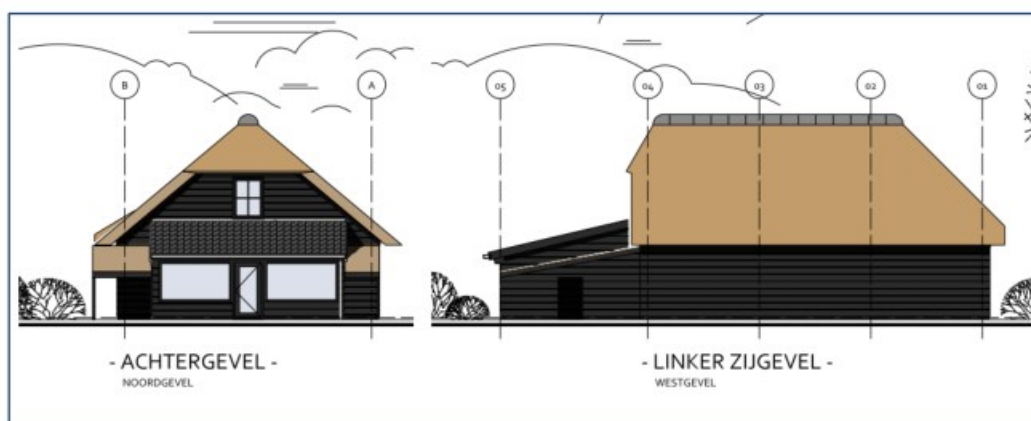


Fig. 2.8: Een impressie van de geveltekeningen van het bijgebouw / bed and breakfast.

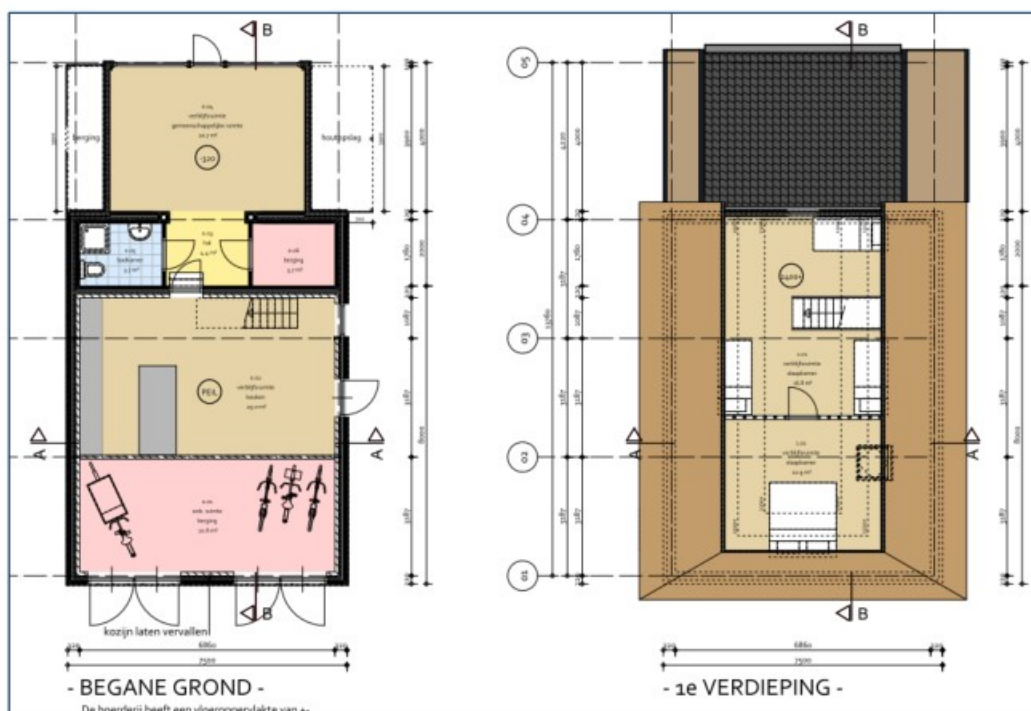


Fig. 2.9: Een weergave van de inrichting van het bijgebouw / bed and breakfast.

### 3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

#### 3.1 Rijksbeleid

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

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

Voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.

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

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

##### Zonnepanelen

De afwegingprincipes van de NOVI leiden tot een voorkeur voor zonnepanelen op daken en gevels van gebouwen. Vanuit diezelfde principes hebben daarna onbenutte terreinen in bebouwd gebied de voorkeur. Om aan de gestelde energiedoelen te voldoen, kan blijken dat ook locaties in het landelijk gebied nodig zijn.

De woning aan de Leeuwte 51 is een Rijksmonument en zonnepanelen op de rieten dakbedekking is zeer onwenselijk. Het plaatsen van zonnepanelen in een veldopstelling op eigen perceel is een logische gedachte. De betreffende zonnepanelen worden door een aardewal aan het zicht onttrokken.

Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan de ambities, opgaven en prioriteiten van de NOVI en wordt geen afbreuk gedaan aan het streven van een zo hoog mogelijke kwaliteit van de leefomgeving. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

#### Bed & breakfast

Dit onderdeel kan worden beschouwd als passend binnen de verdergaande toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

### **3.1.2**

#### ***Ladder voor duurzame verstedelijking***

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen.

Volgend uit jurisprudentie worden voorzieningen voor zonne-energie<sup>1</sup> niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd. Ook een functiewijziging<sup>2</sup> van bestaande gebouwen wordt vanuit jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Derhalve is toepassing van de Ladder niet aan de orde.

### **3.2**

#### **Provinciaal beleid**

De provincie Overijssel heeft op 13 november 2019 de geactualiseerde Omgevingsvisie vastgesteld. In dit integrale beleidsplan geeft de provincie de richting aan voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Overijssel tot 2030 en verder.

In de Omgevingsvisie zijn de opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de – overkoepelende – rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit, waarvoor – themaoverstijgende – kwaliteitsambities zijn geformuleerd.

---

1. <sup>1</sup> Zonnepark geen stedelijke ontwikkeling (ABRvS 23 januari 2019; ECLI:NL:RVS:2019:178)

2. <sup>2</sup> Als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft) (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075)

Behalve de Omgevingsvisie heeft de provincie ook een geactualiseerde Omgevingsverordening vastgesteld. Ten aanzien van bed and breakfast worden geen aanvullende specifieke regels gesteld.

### **3.2.1      *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel***

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### **3.2.1.1      *Of - generieke beleidskeuzes***

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebied specifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater / grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

#### **3.2.1.2      *Waar – ontwikkelingsperspectieven***

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving.

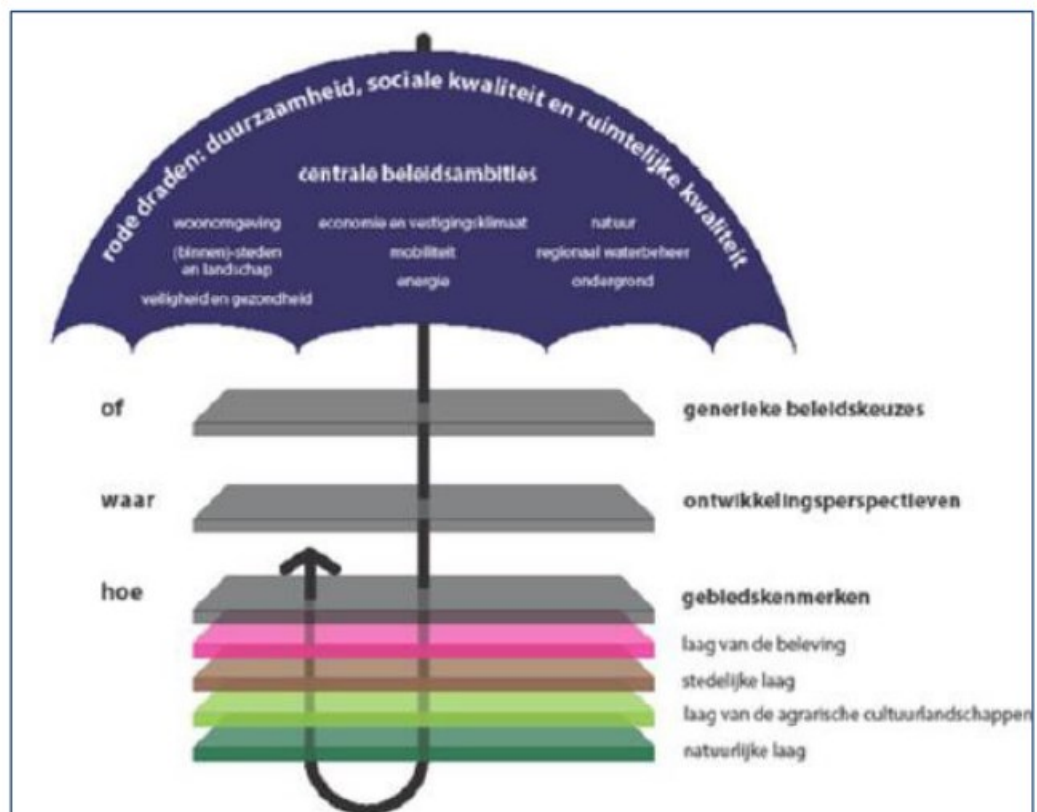
Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

### 3.2.1.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Onderstaande afbeelding geeft dit schematisch weer.



### 3.2.2 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

### 3.2.2.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, artikel 2.1.5 lid 1, artikel 2.1.6 lid 1 en artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

#### Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘groene omgeving’ nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘bestaand bebouwd gebied’ nader gedefinieerd als: de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*  
De ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een bed and breakfast in een bestaand bijgebouw. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

### 3.2.2.2 *Ontwikkelingsperspectieven*

Volgens de overzichtskaart ontwikkelingsperspectieven ligt het projectgebied in ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. De functie bed and breakfast wordt toegevoegd aan het bijgebouw. Dit past binnen het kleinschalig mixlandschap.

### 3.2.2.3 *Gebiedskenmerken*

Nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen.

Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de vier lagen die worden onderscheiden en – per laag – een samenvatting van de inzet of ambitie.

#### Catalogus Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken met een provinciaal belang zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is beschreven welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype.

De gebiedskenmerken worden in 4 lagen onderscheiden:

1. de natuurlijke laag
2. de laag van het agrarisch cultuurlandschap
3. de stedelijke laag
4. de laag van de beleving

#### 3.2.2.3.1

##### *De natuurlijke laag*

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

#### De ruimtelijke kwaliteitsambities in de natuurlijke laag zijn:

- natuur als ruggengraat: de ontwikkeling van een robuust, aaneengesloten natuurlijk landschap
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel

De kaartlaag 'Natuurlijke Laag' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'dekzandvlakte en ruggen'.



De ambitie van de provincie Overijssel is voor 'dekzandvlakte' de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. De ambitie voor 'ruggen' is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwalen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken. De realisatie van een bed and breakfast brengt geen wijzigingen aan de natuurlijke laag. Ook de realisatie van de zonnepanelen brengt daar geen verandering in.

#### 3.2.2.4 *Laag van het agrarisch cultuurlandschap*

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etcetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

De kwaliteit van het agrarisch cultuurlandschap wordt in Overijssel bepaald door de variatie op twee schaalniveaus: provinciaal en regionaal. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen.

##### Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn:

- De ruimtelijke kwaliteitsambitie in de laag van het agrarisch cultuurlandschap is: Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen

Het is de inzet alle ontwikkelingen bij te laten dragen aan de instandhouding en versterking van bestaande en toevoeging van nieuwe kwaliteiten in de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Ambitie is daarbij ook het versterken van de samenhang of het creëren van nieuwe samenhang tussen dorp, erf en landschap.

De kaartlaag 'Laag agrarisch-cultuur landschap' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'Oude Hoevenlandschap'.



Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap is het landschap met verspreide erven. De ambitie van de provincie Overijssel is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Aan de Leeuwte is sprake van verspreide erven. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de kenmerkende structuren. De route over het erf, de bestaande bebouwing en de bestaande erfbeplanting blijven gehandhaafd.

#### 3.2.2.5

##### *Stedelijke laag*

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

##### Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur

- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk

Er is in het plangebied geen sprake van een gebiedskenmerk uit de stedelijke laag zo laat onderstaande figuur zien.



### 3.2.2.6

#### *Laag van de beleving*

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied.

Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie.

#### Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van de beleving zijn:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken van Overijssel

Op basis van de kaartlaag is hier sprake van zogeheten 'donkerte'.



De ambitie is om de huidige donkere gebieden ten minste zo donker te houden en bij nieuwe ontwikkelingen liefst nog wat donkerder te maken. De realisatie van de bed and breakfast in het bestaande bijgebouw heeft geen invloed op de ervaren donkerte en ook de realisatie van de zonnepanelen niet.

#### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskeuzes en uitgangspunten van de provincie Overijssel.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030**

De gemeente Steenwijkerland heeft de Toekomstvisie Steenwijkerland 2030 (2009) ontwikkeld. Deze visie bevat een integrale visie op de ontwikkeling van de gehele gemeente tot 2030. De visie gaat uit van het koesteren en versterken van bestaande kwaliteiten. Daarbij gaat het om de kwaliteiten van de landschappen, de stad en de overige kernen en de potenties van het gebied.

In de visie wordt gesteld dat Steenwijkerland een streekfunctie voor wonen, werken en voorzieningen heeft. Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Toekomstvisie is dat de kwaliteit van Steenwijkerland leidend is voor de toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland. Binnen dit uitgangspunt is de ontwikkelingsruimte voor wonen, werken en recreëren onderzocht. Gebleken is dat er voldoende ruimte beschikbaar is om te kunnen voorzien in de behoeften van de toekomstige bewoner, werknemer en recreant. De toekomstvisie biedt eveneens perspectief voor de plattelandseconomie.

In de belangrijkste landbouwonwikkelingsgebieden blijft alle ruimte aanwezig voor de agrarische sector. Daarnaast zijn koppelingen mogelijk tussen plattelandseconomie en de vrijetijdseconomie.

Voor het plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan. Het project is in elk geval niet strijdig met het gemeentelijk beleid.

### 3.3.2 **Beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied Steenwijkerland**

In maart 2012 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied' (verder: beleidsnotitie) vastgesteld. Met deze beleidsnotitie beschikt de gemeente Steenwijkerland tot het moment dat het nieuwe omgevingsplan voor het buitengebied in werking treedt over een afwegingskader voor verzoeken om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met de beheersverordening'.

In artikel 8.3 van deze beleidsnotitie is een Bed & Breakfast regeling opgenomen die het mogelijk maakt af te wijken van de voorschriften in de beheersverordening. Hierin staan enkele uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd die als leidraad gelden. Dit zijn kort samengevat o.a. de volgende punten:

- Er worden maximaal 10 slaapplekken per bouwperceel toegestaan, ten behoeve van een gelijktijdig nachtverblijf van maximaal 10 personen;
- De slaapplekken mogen in hoofdgebouwen en/of bijgebouwen worden gerealiseerd.
- De woning waarin de kamers worden gerealiseerd is bewoond door de hoofdbewoner op het moment dat nachtverblijf wordt verstrekt. Hiermee wordt er voldaan aan de voorwaarde aan de "beleidsnotitie bestemmingsplan buitengebied Steenwijkerland".
- Er wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte op eigen erf.

Het project voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 8.3 van de beleidsnotitie.

### 3.3.3 **Beleidskader 'zon op land'**

Het Coalitieakkoord 2022-2026 'Duurzaam doorbouwen' beschrijft de grote opgaven die we de komende jaren zien, waarbij duurzaamheid een van de onderwerpen is. Niet verwonderlijk, want we willen een energie neutrale gemeente zijn. En daarom werken we op diverse terreinen aan beleid over duurzaamheid.

Met het beleidskader 'Ruimte voor zonnepanelen op (Steenwijker)land' biedt de gemeente de mogelijkheid om zonne-energie op land te realiseren. Op deze manier komt de gemeente weer een stap dichterbij haar doelstelling: fossielvrij in 2050. Het beleidskader biedt de mogelijkheid om in totaal 406 Terra joule (circa 125 ha) te realiseren. In het beleidskader kan worden gezien waar zonnepanelen op land kunnen worden geplaatst, onder welke voorwaarden en aan welke regels men zich moet houden. De zonneparken mogen voor maximaal 25 jaar worden aangelegd.

Op basis van deze nota ligt het plangebied in een gebied 'droge dooradering'.

*Strekking van het beleid:* In 'droge dooradering'-gebied is ruimte voor opstellingen van zonnepanelen op land, mits:

- de kleinschaligheid van het landschap en de aanwezige landschapselementen\*\* behouden blijven of versterkt worden (in de praktijk betekent dit dat grote aaneengesloten velden met zonnepanelen op land hier niet mogelijk zijn; én
- de mogelijkheden om dakvlak(ken) of ruimte binnen bouwvlak(ken) te benutten voor zonnepanelen worden meegenomen; daarbij worden ook de mogelijkheden om werk met werk te maken onderzocht (denk bijvoorbeeld aan asbest eraf, zon er op).

In dit gebied is dus ruimte voor zonnepanelen op land. Daarbij komt ook dat bij voorliggend initiatief de zonnepanelen ongewenst zijn op het monument en feitelijk grondgebonden panelen de enige optie zijn.

### **3.3.4 Welstandsnota**

De gemeente Steenwijkerland wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing in de gemeente. Zij wil ook haar inwoners inspireren en stimuleren zorgvuldig om te gaan met verbouwingen aan hun gebouwde eigendommen.

De welstandsnota biedt de inwoner en de aanvrager van een bouwaanvraag inzicht en verheldering over de beoordeling van (zijn of haar) bouwplannen. De plannen worden door de welstand- en monumentencommissie beoordeeld. Ten tijde van de besluitvorming voldoen de bouwplannen aan de welstandsnota.

### **3.3.5 Nota Parkeernormen 2015 Gemeente Steenwijkerland**

De gemeente Steenwijkerland heeft een Nota Parkeernormen 2015 vastgesteld.

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 317 zijn actuele parkeerkencijfers opgenomen en richtlijnen voor de maatvoering van de verschillende parkeervakken vastgelegd.

Voor dit project is de bed & breakfast (logiesfunctie) gelijkgesteld met een bungalow op een bungalowpark. In het buitengebied gelden voor een dergelijk logiesfunctie een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per logiesfunctie. Op perceelniveau wordt het plangebied ontsloten via de Leeuwte. Op het perceel in totaal 6 parkeerplaatsen aanwezig. Daarvan zijn er 2 parkeerplaatsen aangewezen en bestemd voor de bed & breakfast (logiesfunctie). Paragraaf 4.8 gaat hier nader op in.

Geconcludeerd kan worden dat op het perceel Leeuwte 51 voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. In figuur 4.5 is een situatietekening met de parkeerplaatsen op het perceel weergegeven.

## 4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

### 4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

In de beheersverordening is voor het perceel een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

Het vastgestelde beleid voor dergelijke gebieden is dat bij ontwikkelingen in het buitengebied groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek verplicht is. De bodem verstorende ingreep ten behoeve van de zonnepanelen blijven onder deze grenswaarden. Wat betreft de logiesfunctie in het bijgebouwen blijven de bestaande contouren van het gebouw ongewijzigd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

#### Zorgplicht

Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Dat kan worden gedaan bij de gemeente Steenwijkerland en/of bij de provinciaal archeoloog.

### 4.2 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

De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot cultuurhistorische waarden in artikel 3.1.6 het volgende:

*"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"*

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Op het perceel Leeuwte 51 is de boerderij een Rijksmonument. In de Rijksmonumentomschrijving is het volgende te lezen: *Boerderij met het bedrijfsgedeelte naar de weg toegekeerd. Twee zijbaanders, waarboven het dak hoog opgelicht is. De bescherming betreft slechts het hoofdgebouw (woonhuis met aangebouwde bedrijfsbebouwing).*

Het Rijksmonument heeft slecht betrekking op het hoofdgebouw en niet het vrijstaande bijgebouw of de tuinen van het perceel Leeuwte 51. De voorgenomen plannen zijn (positief) geadviseerd door de welstand- en monumentencommissie (paragraaf 3.3.4).

In de beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014 is de aanduiding 'karakteristiek' niet opgenomen ter plaatse van het perceel of gebouwen op het perceel Leeuwte 51. Met voorliggende ontwikkeling vinden geen wijzigingen plaats aan het hoofdgebouw. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen plannen.

#### 4.3 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing bevat een motivering over de bodemkwaliteit in relatie tot de boogde bestemming (functie). De (milieu hygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming of functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

Het plangebied is in gebruik als een (bestaand) woonbestemming. Gezien het gebruik is het niet aan te nemen dat de bodem verontreinigd is. Om zekerheid te bieden voor de voorgenomen ontwikkeling is het Bodemloket van de Rijksoverheid geraadpleegd. Binnen het plangebied zijn geen bodemverontreinigingen bekend.

Het project voorziet in het realiseren van zonnepanelen op een veldopstelling. Er is sprake van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarin niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. Er is daarmee geen sprake van een te realiseren 'verblijfsruimte'.

Wat betreft de legalisatie van het bijgebouw is op te merken dat de functie van het bijgebouw al een soort gastenverblijf/workshopruimte o.i.d. betreft. In dat kader is al sprake van een bouwwerk waarin (nagenoeg) voortdurend mensen verblijven. Het voorgenomen gebruik van het bijgebouw ten behoeve van een bed and breakfast wijzigt dat gebruik niet.

Alles overziend kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van eventueel aanwezige bodemverontreiniging, het gebruiken van de gronden geen onaanvaardbaar risico opleveren en de bodemkwaliteit niet zal verslechteren door eventueel grondverzet. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het project.

#### **4.4 Ecologie**

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

##### **4.4.1 Gebiedsbescherming**

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

##### *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

De onderzochte locatie valt binnen de begrenzing van het NNN. Zie figuur 4.1. De voorgenomen ingreep zal echter geen grote impact hebben op de kernwaarden van het NNN, omdat deze ingreep geen directe invloed heeft in de vorm van ernstige verstoring van de rust binnen het NNN. Er verandert door de inbedding van de zonnepanelen in het huidige landschap vrijwel niets aan de huidige situatie.



Fig. 4.1: Een weergave van het plangebied ten opzichte van nabijgelegen NNN-gebieden (gele en groene vlakken). Bron: Quickscan Flora en Fauna, Alcedo Natuurprojecten.

#### Natura 2000-gebieden

Een gedeelte van het perceel Leeuwte 51 is deels gelegen binnen het Natura 2000-gebied 'De Wieden'. Zie figuur 4.2. Het betreffende gedeelte ligt aan de noordzijde van het perceel. Op die gronden zijn de zonnepanelen in een veldopstelling voorzien. Het betreft ter plaatse een gebied dat valt onder zowel de Europese Vogelrichtlijn als de Europese Habitatrichtlijn. Om te bepalen of de voorgenomen ontwikkeling significant negatieve gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden is een Aeries berekening uitgevoerd.



Fig. 4.2: Ligging van locatie (in rood kader) ten opzichte van Natura 2000 gebied (lichtgroen). Bron: Quickscan Flora en Fauna, Alcedo Natuurprojecten.

#### 4.4.1.1 Stikstofdepositie Natura 2000

De berekening van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van de AERIUS calculator. Uit de berekeningen (bouw- en gebruiksfase) blijkt dat het project (zonnepanelen en bed and breakfast) op het perceel Leeuwte 51 geen depositieresultaten (boven 0,00 mol/ha/jr) opleveren.

Voor de gedetailleerde ingevoerde emissiebronnen en rekenresultaten voor de bouw- en gebruiksfase van het project wordt verwezen naar het berekeningsjournaal van de AERIUS-berekeningen die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd.

#### 4.4.2 Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Door Alcedo Natuurprojecten is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. Het onderzoek bekend onder rapportnummer 2022-057 is als bijlage bijgevoegd. Voor de volledige conclusie en beantwoording op de onderzoeksvragen wordt verwezen naar het rapport. De volgende conclusie kan worden getrokken:

- De enige beschermde diersoorten die op basis van biotoopkenmerken ter plaatse in de greppel kunnen voorkomen zijn egel, bunzing, hermelijn en wezel.
- De voorgenomen ingreep heeft geen effect op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat hun leefgebied niet zal worden aangetast.
- Door de voorgenomen ingreep worden de verbodsbepalingen van de Wnb niet overtreden.
- Er zijn geen mogelijkheden om negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten te voorkomen.
- Er is geen aanvullend onderzoek op basis van het vleermuisprotocol, kennisdocumenten of handreiking kleine marterachtigen noodzakelijk.
- De te verwachten gevolgen of effecten zijn niet aanwezig of slechts zeer klein en daardoor te verwaarlozen.

Op basis van de resultaten van deze Quicksan flora & fauna wordt het volgende geadviseerd: *Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk mits het volgende advies voor mitigatie wordt opgevolgd. Er wordt geadviseerd om de beplanting rond de zonnepanelen zodanig aan te leggen dat het in harmonie is met de landelijke omgeving ter plaatse. Het gebruik van inheems plantgoed en streekeigen bomen, struiken en heesters wordt van harte aanbevolen. Laat u bij aanleg ervan adviseren door een ecoloog en bij het plaatsen van een permanente voorziening (gras, struiken, heg) door bijvoorbeeld De Cruydhoeck. Zie : <https://www.cruydhoeck.nl/over-ons/de-heliant/>*

## 4.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

De zonnepanelen en de bed and breakfast (logiesfunctie) zijn geen risico veroorzakende inrichtingen. Een logiesfunctie is echter aan te merken als (beperkt) kwetsbare objecten, zodat beoordeeld dient te worden of er zich Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het project is beoordeeld aan de hand van onderstaande risicokaart van Atlas Leefomgeving.

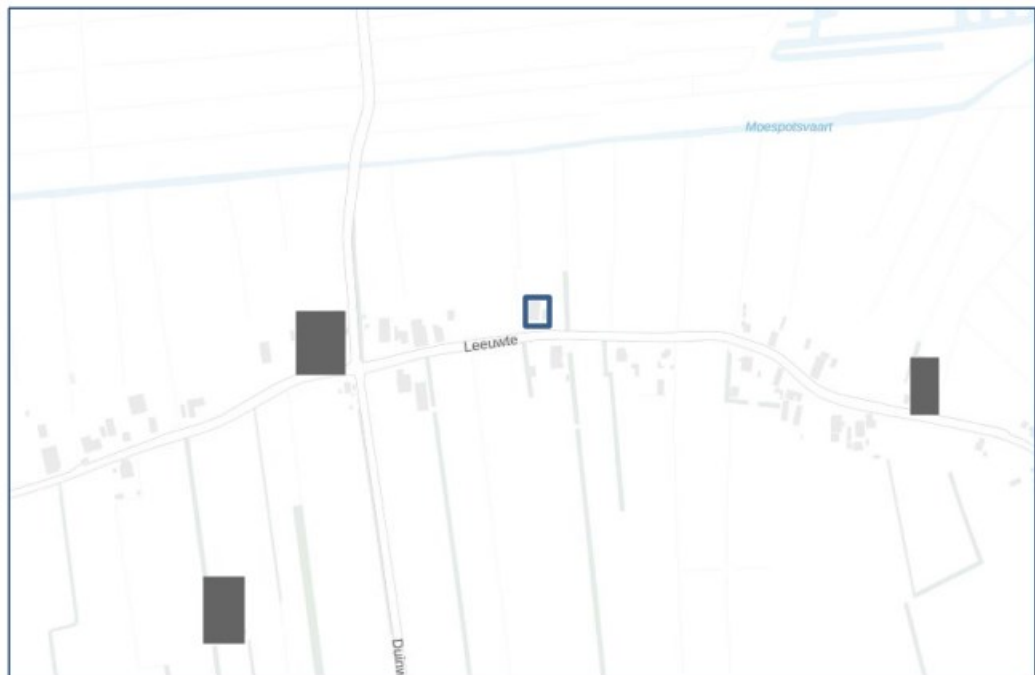


Fig. 4.3: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Op basis van de risicokaart bevinden zich geen (Bevi)-inrichtingen, gastransportleidingen, route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten in directe omgeving, die nadelig van invloed zijn op het plangebied. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet vereist.

## 4.6 Geluid

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uit onderstaande geluidskaart van Atlas Leefomgeving) is het plangebied niet gelegen in een geluidzone van de Leeuwte.

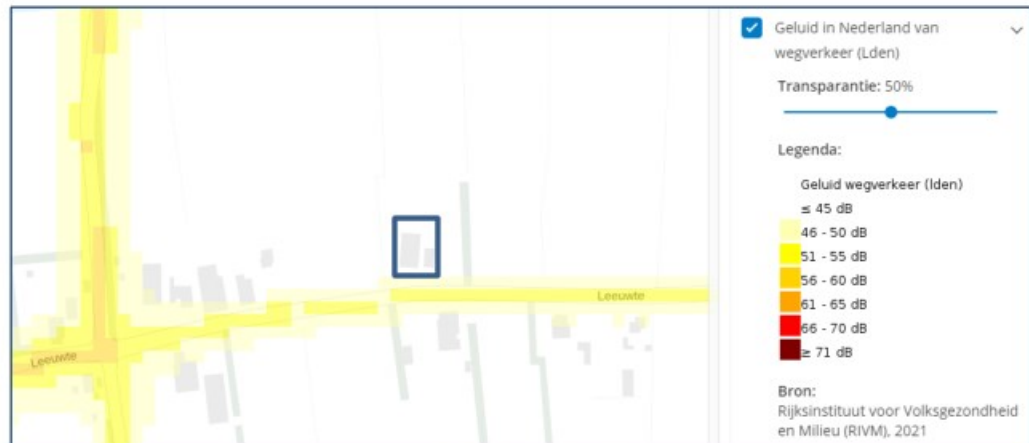


Fig. 4.4: Uitsnede van de geluidskaart [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)

Een toetsing aan de Wet geluidhinder is nodig als sprake is van geluidgevoelige objecten. De nieuwe logiesfuncties<sup>3</sup> is geen geluidgevoelige functie vanuit de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet geluidhinder is geen akoestisch (nader) onderzoek nodig.

#### 4.6.1 Overige bronnen inrichting

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied.

#### 4.7 Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';

3. <sup>3</sup> Vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken. (ABRvS 30 mei 2000, nr. [redacted] september 2000)

- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

Onderstaande tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

| Milieucategorie | Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk | Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                              | 0 m                                             |
| 2               | 30 m                                              | 10 m                                            |
| 3.1             | 50 m                                              | 30 m                                            |
| 3.2             | 100 m                                             | 50 m                                            |
| 4.1             | 200 m                                             | 100 m                                           |
| 4.2             | 300 m                                             | 200 m                                           |
| 5.1             | 500 m                                             | 300 m                                           |
| 5.2             | 700 m                                             | 500 m                                           |
| 5.3             | 1.000 m                                           | 700 m                                           |
| 6               | 1.500 m                                           | 1.000 m                                         |

Gezien de ligging van het plangebied in een bebouwingslint waarin direct naast woningen milieubelastende functies voorkomen, zoals agrarische bedrijven en een rietdekkersbedrijf, valt de omgeving aan te merken als gemengd gebied en zijn kleinere richtafstanden te rechtvaardigen.

De logiesfunctie is volgens de bijlage 1 van de VNG-brochure aan te merken als en/of gelijk te stellen als een: "hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congrescentra". Dergelijke inrichtingen zijn aan te merken als een 'milieucategorie 1' met een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt voldaan, binnen 10 meter afstand zijn geen milieugevoelige gebouwen aanwezig. De bed and breakfast zelf is niet aan te merken als 'milieugevoelig'. Milieuhinder is niet te verwachten.

## 4.8

### Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 66.667 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinstallaties.

Het project is kleinschaliger dan bovengenoemde referentieprojecten. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

#### 4.9 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving. Met deze uitgangspunten is er getoetst aan de Parkeernota Steenwijkerland. De door het CROW opgestelde parkeerkencijfers hebben een bandbreedte. Deze bandbreedte betreft een minimaal en maximaal aantal te realiseren parkeerplaatsen. Dit betekent dat het te realiseren parkeeraanbod binnen deze bandbreedte moet blijven en niet mag worden over- of onderschreden.

Bij de huidige werkwijze bij het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt binnen de gemeente Steenwijkerland de minimumnorm gehanteerd voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen. De ervaring met het hanteren van de minimumnormen is dat er in de praktijk voldoende parkeerplaatsen zijn.

Voor dit project is de bed & breakfast (logiesfunctie) gelijkgesteld met een bungalow op een bungalowpark. In het buitengebied gelden voor een dergelijk logiesfunctie een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per logiesfunctie. Op perceelniveau wordt het plangebied ontsloten via de Leeuwte. Op het perceel in totaal 6 parkeerplaatsen aanwezig. Daarvan zijn er 2 parkeerplaatsen aangewezen en bestemd voor de bed & breakfast (logiesfunctie). Geconcludeerd kan worden dat op het perceel Leeuwte 51 voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.



Fig. 4.5: Situatietekening van het perceel Leeuwte 51 waaruit blijkt het parkeren op eigen terrein.

## 4.10

### Waterparagraaf

Op 20 december 2022 is via het online instrument via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Op basis van de aanmelding geldt dat de korte procedure van toepassing is. Het ontvangen watertoetsdocument is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits deze voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf met bijbehorende aanvullende adviezen. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning kunnen deze teksten worden toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Het waterschap verzoekt om op de punten waar dat wordt gevraagd de tekst te specificeren voor het plan.

#### STANDAARD WATERPARAGRAAF KORTE PROCEDURE

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

##### *Relevant beleid*

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site [www.wdodelta.nl](http://www.wdodelta.nl).

##### *Invloed op de waterhuishouding*

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

##### *Voorkeursbeleid hemelwater*

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur.

Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Feitelijk is alleen daar waar de zonnepanelen worden geplaatst sprake van een toename van verhard oppervlakte. Voor de zonnepanelen geldt echter dat het hemelwater wat daarop valt gewoon ter plaatse kan infiltreren in de bodem. Op die wijze wordt voldaan aan het beleid van het waterschap.

#### **4.11 M.E.R.-beoordeling**

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

##### **4.11.1 M.e.r.-aanmeldnotitie**

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt doorgaans plaats op basis van deze notitie.

Uit de effectbeoordeling van paragrafen 4.1 t/m 4.10 blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen Wabo-procedure er geen m.e.r.-plicht geldt en er dus geen M.e.r. hoeft te worden opgesteld.

#### 4.12           **Kabels en leidingen**

In de buurt van het plangebied bevinden zich mogelijk een aantal kabels en leidingen die mogelijk een belemmering zijn voor het project. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt er een klic-melding aangevraagd. Uit de resultaten van deze klic-melding zal met de relevante partijen overlegd worden met als doel om bij de technische uitwerking van het project rekening te houden met de aanwezigheid van deze kabels en leidingen. Hiermee vormen kabels en leidingen geen belemmering voor het project.

## 5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

#### Burgerparticipatie

Wat betreft de zonnepanelen worden belangen derden niet onevenredig geschaad. Wat betreft de bed and breakfast zijn omwonenden niet geïnformeerd. Het perceel Leeuwte 51 is relatief solitair gelegen. Direct naast het perceel zijn geen burens gelegen. Overburen (nummer 30a) kunnen redelijkerwijs geen overlast ervaren van de bed and breakfast. Alles overziend is er niet voor gekozen om omwonende over de plannen te informeren.

#### Openbare uniforme voorbereidingsprocedure

Om het project mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder c. van de Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 van de Wabo, worden verleend.

Gedurende de uitgebreide voorbereidingsprocedure ligt de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder kan zienswijzen kenbaar maken. Na besluitvorming kan tegen het besluit beroep worden ingesteld.

### 5.3 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is haalbaar voor de initiatiefnemer. Voor wat betreft de gemeentelijke kosten, worden de kosten van het opstellen van het plan en het doorlopen van de procedure verhaald via leges (voor een omgevingsvergunning).

Verder zal er ook een kostenverhaalsovereenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer. Tevens is een planschade-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is daarmee dus anderszins verzekerd, waardoor vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

### Projectgegevens

Project : Leeuwte 51 Sint Jansklooster  
IMRO : NL.IMRO.  
Projectnummer : RB 20.213  
Versie : 02  
Datum : Januari 2023

### RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b  
7821 AG Emmen  
[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)