

Zelf te bepalen foto welke
correnspondeert met het onderwerp

ID plan: NL.IMRO.1708.ZDVburgstroink71BP-ON01
datum: april 2021
status: ontwerp
auteur: T. Melenhorst

Vastgesteld door de raad dd. dd-maand-jjjj

de griffier,

de voorzitter,

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding tot planontwikkeling	1
1.2	Uitgangspunten voor het plan	1
1.3	Leeswijzer	1
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	2
2.1	Ligging plangebied	2
2.2	Huidige planologische regime	2
2.3	Strijdigheid met het bestemmingsplan	3
2.4	Ruimtelijke en functionele structuur	3
2.5	Planbeschrijving	4
Hoofdstuk 3	Gebiedsvisie en uitgangspunten	5
3.1	Rijksbeleid	5
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Gemeentelijk beleid	7
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	9
4.1	Externe veiligheid	9
4.2	Flora en fauna	9
4.3	Bodem	10
4.4	Water	11
4.5	Parkeren en verkeer	11
4.6	Archeologie, landschap en cultuurhistorie	12
4.7	Bedrijven en milieuzonering	13
4.8	Luchtkwaliteit	14
4.9	Geluid	14
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	15
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	17
5.1	Toelichting	17
5.2	Toelichting op de planregels	17
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	20
6.1	Grondexploitatie	20
6.2	Economische uitvoerbaarheid	20
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie aan de Burgemeester Stroinkweg 71 in Zuidveen, ten zuiden van de kern Steenwijk. Bij het vaststellen van de beheersverordening Buitengebied 2014 heeft het betreffende perceel in zijn geheel de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gekregen, terwijl de intentie was om slechts een deel van het perceel als zodanig te bestemmen of aan te duiden. De woonfunctie zou planologisch behouden blijven. Door het gehele perceel te bestemmen voor 'Cultuur en ontspanning' is er van een woonbestemming geen sprake meer. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het herstel van deze fout door het perceel weer de oorspronkelijke woonbestemming te geven, waarmee wordt aangesloten op de bestemming van om omliggende percelen.

1.2 Uitgangspunten voor het plan

Het plan voorziet niet in de fysieke wijziging van het plangebied. Slechts de (oorspronkelijke) planologische gebruiksmogelijkheden in de vorm van de functie wonen en daarmee de gebruiksmogelijkheden op basis van het overgangsrecht, worden in dit bestemmingsplan vertaald.

1.3 Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van Steenwijk, in Zuidveen. Op onderstaande luchtfoto is de afbakening van het plangebied weergegeven.



Globale afbakening plangebied.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich agrarisch gebied. Aan door oost-, west- en zuidzijde van het plangebied bevinden zich als een lint langs de Burgemeester Stroinkweg woningen en een agrarisch bedrijf.

2.2 Huidige planologische regime

Voor het plangebied is de 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014' van toepassing. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven



Cultuur en ontspanning

Waarde - Archeologie 2

wellness

Verbeelding geldende planologische situatie, uitsnede uit de geldende beheersverordening.

Binnen dit plangebied kent de locatie de volgende bestemmingen.

Cultuur en ontspanning

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn ter plaatse van het plangebied op basis van de gebiedsaanduiding bestemd voor wellness, daaronder niet begrepen een seksinrichting. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan.

Waarde – Archeologie 2

De voor Waarde – Archeologie 2 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), in dit geval 'Cultuur en ontspanning', mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

2.3 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Op basis van de geldende bestemming is wonen alleen mogelijk in een bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) één of meer personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein. In de voorziene situatie verdwijnen de bedrijfsmatige activiteiten en is reguliere bewoning, zonder koppeling met bedrijfsmatige activiteiten, gewenst. Op basis van het geldende bestemmingsplan is reguliere bewoning niet mogelijk. Op basis van voorliggend bestemmingsplan wel.

2.4 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in Zuidveen. Zuidveen is ontstaan door ontginning en afgraving van de venen ten zuiden van Steenwijk. In het noorden ligt het tegen Steenwijk aan en in het zuiden tegen de Wieden. Het vormt de geleidelijke overgang tussen stad en land.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Stroinkweg. Van oorsprong waren hier boerderijen gevestigd. In de loop der jaren is de agrarische functie afgenomen en zijn veel van de van oorsprong agrarische percelen omgevormd tot woonpercelen. Enkele percelen kennen nog een agrarische bestemming.

Ter plaatse van het plangebied aan de Stroinkweg bevindt zich een woning met daarbij een wellnessvoorziening. De bebouwing is op ruime afstand van de weg gesitueerd. Aan de zijde van de weg is hierdoor een ruime tuin met oprit aanwezig.

2.5 Planbeschrijving

Van oorsprong kende het perceel een woonbestemming. Deze woonfunctie werd gecombineerd met een wellness-functie. In het kader van de beheersverordening is deze wellness-functie ook planologisch aan de locatie gekoppeld. Daar waar het de bedoeling was om een woonbestemming in combinatie met wellness te bestemmen, is het gehele perceel bestemd voor 'Cultuur en ontspanning'. Hiermee is de woonfunctie (middels een bedrijfswoning) gekoppeld aan bedrijfsmatige activiteiten, terwijl dat niet de insteek van de herziening van de planologische situatie was. Dit stuit op een beperking van de gebruiksmogelijkheden in de vorm van de woonfunctie. Met voorliggend plan wordt de oorspronkelijke en gewenste reguliere woonfunctie weer teruggegeven aan de locatie.

Het plan heeft geen ruimtelijke impact maar voorziet slechts in het wijziging van de planologische gebruiksmogelijkheden van het perceel en de opstallen.

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie en uitgangspunten

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

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en verbindt hier 13 nationale belangen aan.

Het bepaalde in dit bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in de SVIR.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

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

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

In de Bro worden deze begrippen als volgt gedefinieerd:

Bestaand stedelijk gebied

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

Stedelijke ontwikkeling

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

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

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

Jurisprudentie wijst uit dat een plan pas hoeft worden onderbouwd op basis van de Ladder indien het om 12 woningen of meer gaat. Voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in het wijzigen van de planologische gebruiksmogelijkheden van een perceel waar bij een bestaande (bedrijfs)woning wordt omgezet naar een reguliere woning. Op basis van voorliggend plan neemt het aantal woningen niet toe. Derhalve hoeft het plan niet onderbouwd te worden aan de hand van de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

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

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

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid:

'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.'

Ruimtelijke kwaliteit definieert de provincie als:

'datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.'

Ruimtelijke kwaliteit gaat voor de provincie dus niet zozeer over 'mooi', maar vooral over 'goed': functioneel, mooi en toekomstbestendig. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is in overeenstemming met de gangbare definitie. Deze is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)
- Ruimtelijke kwaliteit is geen luxe, maar maatschappelijke noodzaak. Ruimtelijke kwaliteit is van grote betekenis voor het vestigingsklimaat voor bedrijven, bewoners en de toeristische mogelijkheden van een gebied. En daarmee ook voor de werkgelegenheid. Met andere woorden: de inzet op ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan versterking van de sociaaleconomische positie van Overijssel.

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

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

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

Relatie met het initiatief

Voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in het wijzigen van de planologische gebruiksmogelijkheden van een perceel waarbij een bestaande (bedrijfs)woning wordt omgezet naar een reguliere woonbestemming. Omdat in de geldende situatie al sprake is van een (bedrijfsmatige) woonfunctie, heeft dit plan geen noemenswaardige ruimtelijke impact. Wel draagt het plan, in lijn met het provinciale beleid, bij aan de verbetering van de duurzame gebruiksmogelijkheden van een locatie.

Het huidige provinciale beleid vloeit voort uit het beleid uit 2008, waarbij het uitgangspunt is dat een plan bij moet dragen aan het behoud of de versterking van gebiedskenmerken. Voorliggend plan voorziet slechts in een beperkte functiewijziging die geen invloed heeft op de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie ter plaatse en zodoende de gebiedskenmerken niet aantast. Deze blijven behouden. Gezien de beperkte wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie en daarmee het behoud van de gebiedskenmerken, is het plan in lijn met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie (2017)

De Omgevingsvisie richt zich op de fysieke omgeving: de ruimte waarin bewoners, bezoekers, instellingen en ondernemingen van de gemeente zich bevinden en het leefgebied van mensen, planten en dieren. De gemeente Steenwijkerland wil met de Omgevingsvisie de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland naar een hoger plan tillen. Omgevingskwaliteit wordt gedefinieerd als de integrale kwaliteit van ruimtes; het gaat er niet alleen om hoe deze ruimtes eruitzien, maar ook waartoe en op welke manier ze functioneren, hoe ze gebruikt worden en hoe de (functies van de) ruimtes met elkaar samenhangen en bijdragen aan het beter functioneren van de samenleving.

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat voor alle kernen aandacht is. Daarbij wordt een aantal prioriteiten genoemd. Leefbaarheid is een dergelijke prioriteit. Doordat de

Steenwijkerlandse bevolking vergrijst 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 de leefbaarheid in de kernen op het huidige niveau te houden. Daarom geeft de gemeente meer ruimte aan initiatiefnemers dan nu het geval is, om gebieden op basis van een marktbehoefte te ontwikkelen.

Relatie met het initiatief

Waar een bestemming 'Cultuur en ontspanning' een beperking oplegt om de locatie voor reguliere bewoning te gebruiken, biedt voorliggend bestemmingsplan hier wel de mogelijkheid toe. Met het herstellen van de woonbestemming op het perceel wordt ruimte geboden aan nieuwe inwoners van Steenwijkerland, wat op beperkte schaal bijdraagt aan de leefbaarheid van de gemeente als geheel en Zuidveen in het bijzonder.

Woonvisie Steenwijkerland 2017 - 2021

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

Relatie met initiatief

Waar een bestemming 'Cultuur en ontspanning' een beperking oplegt om de locatie voor reguliere bewoning te gebruiken, biedt voorliggend bestemmingsplan hier wel de mogelijkheid toe. De gemeente wordt hierdoor, in lijn met de Woonvisie, toegankelijk voor een grotere doelgroep aan bewoners en kan invulling worden gegeven aan een vraag uit de markt.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

Analyse

Het onderhavige plan voorziet in een kwetsbare functie (wonen). In en rondom het plangebied zijn, op basis van de risicokaart, geen (potentiële) gevaarbronnen aanwezig die beperkend werken ten opzichte van voorliggend plan. Ook bevinden zich in het plangebied geen leidingen die van invloed zijn. Daarbij speelt dat in de bestaande situatie reeds bewoning is toegestaan in de vorm van een bedrijfswoning, wat betekent dat geen milieugevoelige functie aan de locatie wordt toegevoegd.

Conclusie

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

4.2 Flora en fauna

Beleidskader

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

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

Analyse

Voorliggend plan voorziet slechts in het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden van de locatie zonder dat deze gebruiksmogelijkheden leiden tot potentiële verstoring van ecologische waarden of aantasting van beschermde natuurgebieden. Het plan heeft geen fysieke ingrepen tot gevolg die verstorend kunnen werken. Ecologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Ook onderzoek naar stikstofuitstoot is niet noodzakelijk. Aangezien het enkel een planologische omzetting betreft worden er geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd. In de beoogde gebruiksfase blijft de emissie voor de wonen gelijk aan de huidige situatie. Door het verdwijnen van de wellness-functie zal de stikstofemissie in de beoogde situatie afnemen. Daarnaast neemt de verkeersgeneratie ook af. In het kader van de toekomstige woonfunctie is de verkeersgeneratie op basis van de CROW-normering circa 8 verkeersbewegingen per etmaal (rest bebouwde kom, weinig stedelijk). Op basis van de huidige situatie is er sprake van circa 8 verkeersbewegingen ten gevolge van de huidige bedrijfswoning, vermeerderd met de wellness-functie. Een wellness-functie heeft per 100 m² BVO een verkeersgeneratie van 10 verkeersbewegingen per etmaal. Met een oppervlakte van circa 150 m² betekent dit een verkeersgeneratie van 15 verkeersbewegingen per etmaal. In de oude situatie waren er zodoende circa 23 verkeersbewegingen per etmaal, in de nieuwe situatie 8. Een behoorlijke vermindering.

Conclusie

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

4.3 Bodem

Beleidskader

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

Analyse

Het plan maakt reguliere bewoning mogelijk. In de huidige situatie is ook een vorm van wonen mogelijk en voor de wijziging van de planologische situatie middels de beheersverordening in 2014 ook. Sinds die tijd zijn geen activiteiten op het perceel uitgevoerd die de bodemkwaliteit hebben aangepast. Redelijkerwijs mag er van worden uitgegaan dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen.

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

Conclusie

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

4.4 Water

Beleidskader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Analyse

Het plan voorziet in het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden op het perceel. Daar waar nu sprake is van een bedrijfswoning en bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van wellness, maakt voorliggend plan reguliere bewoning op het perceel mogelijk. Deze wijziging is zodanig beperkt dat het geen invloed heeft op waterhuishoudkundige aspecten.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect water uitvoerbaar.

4.5 Parkeren en verkeer

Beleidskader

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

Analyse

De ontsluiting van het plangebied vindt voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer plaats via de Burgemeester Stroinkweg. Dat zal ten gevolge van het plan niet wijzigen. Daarnaast neemt de verkeersgeneratie ook af. In het kader van de toekomstige woonfunctie is de verkeersgeneratie op basis van de CROW-normering circa 8 verkeersbewegingen per etmaal (rest bebouwde kom, weinig stedelijk). Op basis van de huidige situatie is er sprake van circa 8 verkeersbewegingen ten gevolge van de huidige bedrijfswoning, vermeerderd met de wellness-functie. Een wellness-functie heeft per 100 m2 BVO een verkeersgeneratie van 10 verkeersbewegingen per etmaal. Met een oppervlakte van circa 150 m2 betekent dit een verkeersgeneratie van 15 verkeersbewegingen per etmaal. In de oude situatie waren er zodoende circa 23 verkeersbewegingen per etmaal, in de nieuwe situatie 8.

De parkeeropgave van de huidige bestemming 'Cultuur en ontspanning' is ten gevolge van de wellness-activiteiten groter dan voor de reguliere woonfunctie. In de huidige situatie bevindt zich op het perceel ruimte voor minimaal zes auto's. Ook langs de weg kan worden geparkeerd. Op basis van de normeringen dient op het perceel ruimte te zijn voor (afgerond) drie auto's. Deze ruimte is ruimschoots aanwezig.

Conclusie

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

4.6 Archeologie, landschap en cultuurhistorie

Beleidskader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is per die datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, zijn deze artikelen opgenomen in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven. Het gaat hierbij, onder andere, om verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.

Analyse

Archeologie

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Archeologie 2'. De voor Waarde – Archeologie 2 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom, dient door de door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overgelegd. Daarin moeten, naar het oordeel van het bevoegd gezag, de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld. Ook moet in voldoende mate zijn aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard of gedocumenteerd, dan wel in voldoende mate moet zijn aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

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

Cultuurhistorie en landschap

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

Conclusie

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

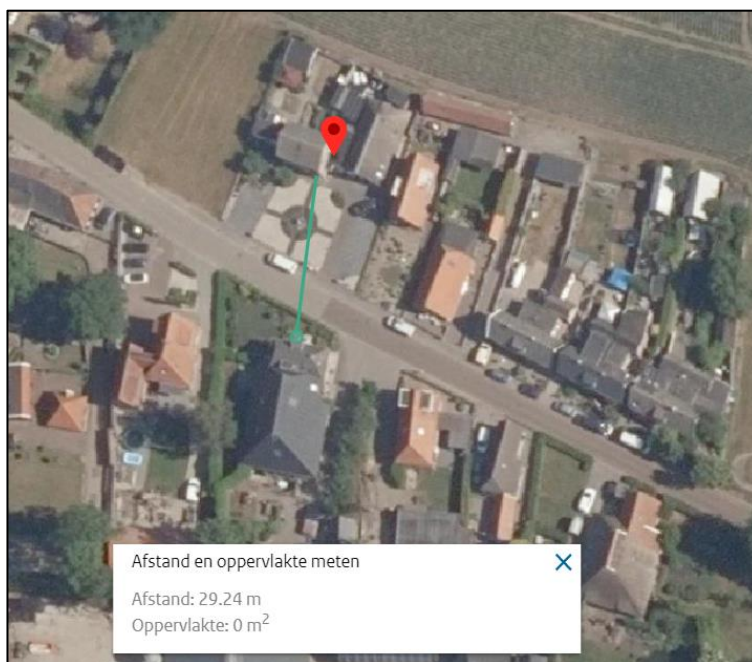
4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

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

Analyse

Voorliggend plan legt een woonbestemming op het perceel. Een woonbestemming is een milieugevoelige functie en is een functie die omliggende bedrijven in de omgeving van het plangebied in de gebruiksmogelijkheden kan beperken. Dat is ongewenst. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich overwegend woningen. Deze woningen ondergaan geen hinder van het plan en veroorzaken ook geen hinder. Tegenover het perceel bevindt zich een agrarisch bedrijf. De afstand tussen de woning en het bouwvlak van het agrarisch bedrijf is circa 30 meter.



Op basis van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering dient de afstand tussen het agrarische bedrijf en de woning ten minste 50 meter te bedragen in gemengd gebied. Aan deze afstand wordt niet voldaan. Dit betreft echter een bestaande situatie. Ook de huidige bedrijfswoning is een gevoelige bestemming. Met de wijziging naar woonbestemming wijzigt de gevoeligheid niet.

Conclusie

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

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

Analyse

Voorliggend plan voorziet niet in het toevoegen van woningen en/of bedrijfsmatige activiteiten die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Een bestaande bedrijfswoning wordt planologisch gezien geschikt gemaakt voor reguliere bewoning en de wellness-activiteiten worden gestaakt. Op basis van het plan wordt geconstateerd dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

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

4.9 Geluid

Beleidskader

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

Analyse

In de bestaande situatie is reeds sprake van bewoning. In de nieuwe situatie wordt dit gebruik voortgezet. Omdat het feitelijke gebruik wordt voortgezet is onderzoek naar de akoestische effecten van het wegverkeer over de Stroinkweg niet noodzakelijk. Van industrielawaai, luchtvaarlawaai en spoorweglawaai is überhaupt geen sprake.

Conclusie

Het aspect akoestiek is geen beperkende factor voor onderliggend plan.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleidskader

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

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

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

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 3 beschreven. Aangezien de ontwikkeling zich beperkt tot de wijziging van het gebruik van het perceel en daarmee in de afname van bedrijfsmatige activiteiten, zijn de effecten van het plan op de omgeving positief. De effecten hebben met name te maken met afname van verkeer en de emissie die daardoor veroorzaakt wordt.

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

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

Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Toelichting

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

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

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

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

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

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

5.2 Toelichting op de planregels

5.2.1 Inleidende regels

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

artikel 1 Begrippen:

In dit artikel wordt dit bestemmingsplan aangeduid.

artikel 2 Wijze van meten:

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

5.2.2 Planregels

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

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

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

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

5.2.3 Algemene regels

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

5.2.4 Overgangsregel en slotregel

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

5.2.5 Nadere toelichting op de regels

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

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

Artikel 3 Tuin

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

Artikel 4 Wonen - Buitengebied

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

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar

voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Grondexploitatie

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De financiële gevolgen van het planinitiatief komen voor rekening van de initiatiefnemer van dit plan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat alle plankosten voor rekening van de initiatiefnemer komen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt als ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro).