

Correctie beheersverordening wonen

Hoogeweg 19, Kalenberg

ID plan : NL.IMRO.1708.KBGcorwonenBV-VA01

Datum : 1 augustus 2022

status : ontwerp

auteur : V. Yanovshtchinsky

Vastgesteld door de raad dd. dd-maand-jjjj

de griffier,

de voorzitter,

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding	3
1.1 Aanleiding tot planontwikkeling	3
1.2 Uitgangspunten voor het plan	3
1.3 Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2: Huidige situatie	4
2.1 Ligging plangebied	4
2.2 Huidige planologische regime	4
2.3 Strijdigheid met de beheersverordening	5
2.4 Planbeschrijving	5
Hoofdstuk 3: Gebiedsvisie en uitgangspunten	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid	8
Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten	10
4.1 Externe veiligheid	10
4.2 Flora en fauna	10
4.3 Bodem	11
4.4 Water	11
4.5 Parkeren en verkeer	12
4.6 Archeologie, landschap en cultuurhistorie	13
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	19
6.1 Grondexploitatie	19
6.2 Economische uitvoerbaarheid	19
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

Voorliggende beheersverordening heeft betrekking op de locatie aan de Hoogeweg 19 in Kalenberg. Het perceel had in het verleden de bestemming 'wonen'. Bij het vaststellen van de beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014 is de woning per abuis aangemerkt als recreatiewoning. Met deze wijziging wordt de woonbestemming teruggebracht naar de oorspronkelijke status.

1.2 Uitgangspunten voor het plan

Het plan voorziet niet in de fysieke wijziging van de locatie. Slechts de (oorspronkelijke) planologische gebruiksmogelijkheden in de vorm van de functie wonen, wordt in deze beheersverordening vertaald.

1.3 Leeswijzer

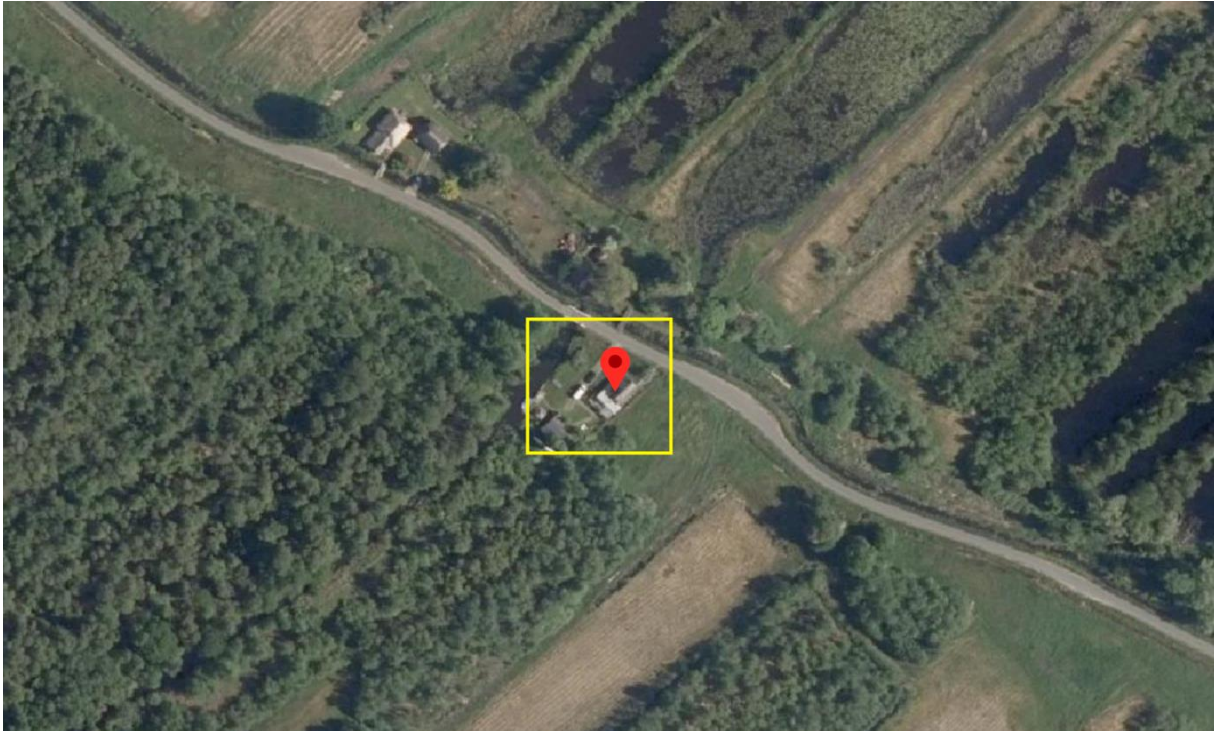
In de hiernavolgende hoofdstukken van deze toelichting komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

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

Hoofdstuk 2: Huidige situatie

2.1 Ligging plangebied

Voorliggend plan heeft betrekking op een perceel in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland. Het betreft het perceel de Hoogeweg 19, in Kalenberg kadastraal bekend als ISH00, sectie A, nr. 336. De Hoogeweg leidt in noordwestelijke richting naar Ossenzijl. In zuidoostelijke richting naar Scheerwolde. Verspreid langs de weg bevinden zich woningen. Op onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven

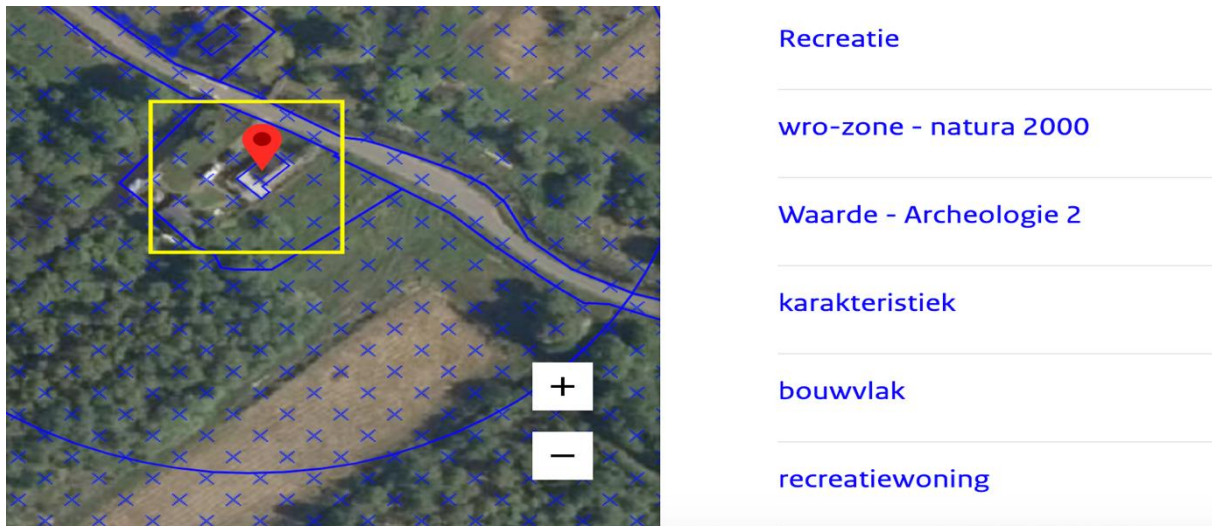


Ligging locatie Hoogeweg 19, Kalenberg.

2.2 Huidige planologische regime

Hoogeweg 19, Kalenberg

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



Verbeelding geldende planologische situatie, uitsnede uit de geldende beheersverordening Buitengebied 2014

Recreatie

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

Waarde – Archeologie 2

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

Wro-zone -natura 2000

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - natura 2000' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (en, mede bestemd voor de instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden.

Naast voorgaande bestemmingen kent de locatie een bouwvlak.

2.3 Strijdigheid met de beheersverordening

Voor de locatie geldt dat de als recreatiewoning aangewezen bebouwing wordt gebruikt voor reguliere bewoning. Dat is niet toegestaan.

2.4 Planbeschrijving

Het plan voorziet in de correctie van de beheersverordening aan de Hoogeweg 19 in Kalenberg. Van oorsprong kende het perceel een woonbestemming. In het kader van de beheersverordening in 2014 is per abuis op het perceel een recreatieve bestemming gelegd. Met voorliggende correctie wordt de recreatieve bestemming gewijzigd in een woonbestemming. Hiermee wordt de oorspronkelijke bestemming hersteld. Op de locatie vindt geen ruimtelijke of fysieke ingreep plaats. Het plan voorziet slechts in de wijziging van de planologische gebruiksmogelijkheden van het bestaande perceel en de opstallen

Hoofdstuk 3: Gebiedsvisie en uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan relevant ruimtelijk beleid op diverse schaalniveaus. Het plan voorziet slechts in een beperkte wijziging van planologische gebruiksmogelijkheden van het perceel zonder 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 deze beheersverordening is in lijn met het gestelde in de SVIR.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Bestaand stedelijk gebied

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

Stedelijke ontwikkeling

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

De ladder is op 1 juli 2017 gewijzigd, waarmee ruimtelijke besluiten moeten worden 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. Voorliggende correctie van de beheersverordening voorziet slechts in het wijzigen van de planologische gebruiksmogelijkheden waarbij bestaande recreatiewoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Daar was in het verleden ook sprake van. Op basis van voorliggend plan neemt het aantal woningen niet met meer dan 12 toe. Derhalve hoeft het plan niet onderbouwd te worden aan de hand van de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

Provinciale staten van de provincie Overijssel hebben op 12 april 2017 de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur' vastgesteld. De visie gaat over de wijze waarop de provincie de leefomgeving in de provincie wil inrichten. 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 het gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners.
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)
- Ruimtelijke kwaliteit is geen luxe, maar maatschappelijke noodzaak. Ruimtelijke kwaliteit is van grote betekenis voor het vestigingsklimaat voor bedrijven, bewoners en de toeristische mogelijkheden van een gebied. En daarmee ook voor de werkgelegenheid. Met andere woorden: de inzet op ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan versterking van de sociaaleconomische positie van Overijssel.
- De rode draad 'sociale kwaliteit' gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie beperkt de provincie zich tot het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Een samenleving, waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap, waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarische cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en voorwaarden op basis van gebiedskenmerken, kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water et cetera. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Relatie met het initiatief

Voorliggend plan voorziet slechts in het wijzigen van de planologische gebruiksmogelijkheden van één perceel waarbij één bestaande recreatiewoning die in het kader van de beheersverordening in 2014 per abuis haar woonbestemming heeft verloren, wordt terug bestemd naar een woonbestemming. Omdat in de geldende situatie al sprake is van een gebruik als woning en in het verleden ook, heeft dit plan geen noemenswaardige ruimtelijke impact. Wel draagt het plan, in lijn met het provinciale beleid, bij aan de verbetering van de duurzame gebruiksmogelijkheden van 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 heeft geen invloed op de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie ter plaatse van het perceel en zodoende worden de gebiedskenmerken niet aantast. Deze blijven behouden en daarmee is het plan niet in strijd 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.

Relatie met het initiatief

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

Woonagenda Stenwijkerland 2022 – 2026

In de woonagenda 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 het initiatief

Voorliggend plan voorziet in de planologische correctie van één perceel waar per abuis de woonbestemming is vervangen door een recreatieve bestemming. Met dit plan wordt deze fout hersteld. Gezien de aard, omvang en historie van de locatie bestaat er geen rechtstreekse relatie met het gemeentelijk woonbeleid.

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 de bestemming van één perceel met een woonbestemming. Wonen betreft een kwetsbare functie. In en rondom het plangebied zijn, op basis van de risicokaart, op de locatie geen (potentiële) gevaarbronnen aanwezig die beperkend werken ten opzichte van voorliggend plan. Ook bevinden zich in het plangebied geen leidingen die van invloed zijn op de woonfunctie.

Conclusie

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

4.2 Flora en fauna

Beleidskader

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

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

Analyse

Voorliggend plan voorziet slechts in het wijzigen van de planologische gebruiksmogelijkheden van één locatie zonder dat deze gebruiksmogelijkheden leiden tot potentiële verstoring van ecologische waarden of aantasting van beschermde natuurgebieden. Op het perceel wordt reeds gewoond, in de nieuwe situatie verandert dat niet. Het plan kent geen fysieke ingrepen die verstorend kunnen werken op beschermde soorten. Ecologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Ook onderzoek naar stikstofuitstoot is niet noodzakelijk aangezien het enkel een planologische wijziging van de bestemming betreft en het feitelijk gebruik op beide percelen niet wijzigt. Ook worden er geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd. In de beoogde gebruiksfase blijft de emissie voor de wonen gelijk aan de huidige situatie op beide percelen.

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 beheersverordening 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 beheersverordening. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

Het plan maakt reguliere bewoning mogelijk op een perceel waar dat tot de foutieve wijziging van de beheersverordening ook het geval was. In die situatie was er sprake van een goede bodemkwaliteit. Sinds 2014 hebben zich op het perceel geen activiteiten afgespeeld die tot een verslechtering van de bodemkwaliteit hebben geleid. Redelijkerwijs mag ervan worden uitgegaan dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen. Het plan maakt zelf geen milieubelastende functie mogelijk die van invloed kan zijn op de bodemkwaliteit. Op basis van voorgaande hoeft geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie

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

4.4 Water

Beleidskader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en

besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Analyse

Het plan voorziet in het wijzigen van de planologische gebruiksmogelijkheden op één perceel waar in het verleden wonen was toegestaan. Het plan kent geen fysieke (bodem) ingrepen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding. De verhard oppervlakte neemt niet toe. Het plan is zodanig beperkt dat het geen invloed heeft op waterhuishoudkundige aspecten. Op het perceel.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect water uitvoerbaar.

4.5 Parkeren en verkeer

Beleidskader

Bij het opstellen van de beheersverordening 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 Toekomst-bestendig parkeren, zijn actuele parkeerkencijfers opgenomen en richtlijnen voor de maatvoering van de verschillende parkeervakken vastgelegd.

Analyse

De ontsluiting van de woning aan de Hoogeweg 19 in Kalenberg is en blijft op de Hoogeweg. Ten gevolge van dit plan neemt de verkeersintensiteit niet toe omdat het huidige gebruik wordt voortgezet. Op het perceel bevindt zich een vrijstaande woning. Deze heeft een parkeervraag van twee parkeerplaatsen (koop, vrijstaand, buitengebied). Deze parkeervraag is op eigen terrein op te vangen.

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 perceel 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 aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overgelegd. Daarin moeten, naar het oordeel van het bevoegd gezag, de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld. Ook moet in voldoende mate zijn aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard of gedocumenteerd, dan wel in voldoende mate moet zijn aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

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

Cultuurhistorie en landschap

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

Conclusie

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

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling wordt gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven

(of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of beheersverordening of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Analyse

Hoogeweg 19 Kalenberg

In de directe omgeving van het perceel bevindt zich voornamelijk natuur. Aan de overzijde van de weg, op circa 85 meter van de woning, bevindt zich een reguliere woning. Op basis van de richtlijnen uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering hinderen beide functies elkaar 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 betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging'.

Analyse

Voorliggend plan voorziet niet in het toevoegen van functies die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Het bestaande gebruik van bestaande woning wordt voortgezet. Het plan draagt daardoor niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

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

4.9 Geluid

Beleidskader

Ten aanzien van het aspect 'geluidshinder' is de wet geluidshinder (Wgh) bepalend. Uitgangspunt is dat er geen met deze wet strijdige situaties ontstaan. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidshinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening (wegen, spoorwegen, vliegvelden). Voor het voorliggende plan is uitsluitend het aspect

‘wegverkeerlawaaï’ van belang. Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in deze wet de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidsgevoelige objecten. De verplichting tot het verrichten van een onderzoek geldt niet indien het een woonerf betreft of een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Analyse

Het plan maakt reguliere bewoning mogelijk op het perceel waar dat tot de foutieve wijziging van de beheersverordening in 2014 planologisch en feitelijk ook het geval was. Ook na de vaststelling van de beheersverordening is het gebruik in de vorm van wonen voortgezet, maar was er planologisch gezien sprake van een recreatiewoning.

In de nieuwe situatie wordt de woonfunctie ook voortgezet. Omdat het feitelijke gebruik wordt voortgezet is onderzoek naar akoestische effecten naar wegverkeerslawaaï aan de Hoogeweg niet noodzakelijk. Van luchtvaarlawaai en spoorweglawaaï 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 de bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2000 of meer woningen. Er is gelet op aard en omvang van het plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

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

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 zichzelfstaande ontwikkelingen. 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 voorliggende beheersverordening 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 deze correctie van de beheersverordening: de verbeelding (plankaart) en de regels.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van deze beheersverordening. 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 deze beheersverordening bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 inleidende regels;
- hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 Algemene;
- hoofdstuk 4 Overgangsregels.

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 en beheersverordeningen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen en beheersverordeningen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. Het juridisch bindend gedeelte van deze correctie van de beheersverordening 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 deze beheersverordening aangeduid.

artikel 2 Wijze van meten:

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

5.2.2 Planregels

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

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

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

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

5.2.3 Algemene regels

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

5.2.4 Overgangsregel en slotregel

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

5.2.5 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan en ook een beheersverordening geven aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van deze beheersverordening zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat de beheersverordening een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. De beheersverordening is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Artikel 3 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, 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 bescherming van archeologische waarden.

Artikel 6 Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het in stand houden, versterken en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, waarden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Grondexploitatie

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De financiële gevolgen van het planinitiatief komen voor rekening van de gemeente. Eventuele verzoeken tot planschade zullen ook voor rekening van de gemeente komen

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tegen het besluit tot vaststellen van de beheersverordening kan geen bezwaar bij de gemeenteraad of beroep bij de bestuursrechter worden aangetekend. De beheersverordening wordt conform artikel 139 Gemeentewet bekend gemaakt. Vanaf dat moment geldt de beheersverordening.