

Bestemmingsplan Marktpluin Oldemarkt



ID plan: NL.IMRO.1708.ODMMarktpluinBP-ON01
datum: februari 2023
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	3
2.3	Strijdigheid met het bestemmingsplan	5
2.4	Planbeschrijving	5
Hoofdstuk 3	Gebiedsvisie en uitgangspunten	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	13
3.5	Conclusie	15
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	16
4.1	Externe veiligheid	16
4.2	Flora en fauna	17
4.3	Bodem	19
4.4	Water	20
4.5	Parkeren en verkeer	22
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.7	Bedrijven en milieuzonering	26
4.8	Luchtkwaliteit	27
4.9	Geluid	28
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	29
4.11	Conclusie	30
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	31
5.1	Toelichting	31
5.2	Toelichting op de planregels	31
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
Bijlagen		35
Bijlage 1.	Ecologische quickscan	35
Bijlage 2.	Stikstofberekening	35
Bijlage 3.	Verkennd bodem- en asbestonderzoek	35
Bijlage 4.	Digitale watertoets	35
Bijlage 5.	Uitgangspuntennotitie waterschap	35

Bijlage 6. Archeologisch bureau onderzoek	35
Bijlage 7. Archeologisch booronderzoek	35

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

In het centrum van Oldemarkt, op de locatie van het oude gemeente huis, zijn plannen ontwikkeld voor het realiseren van 14 woningen. Het plangebied ligt ruwweg tussen het Marktpllein en de Krukmansveldweg en is momenteel in gebruik als natuurspeelplaats.

De locatie kent in het bestemmingsplan Oldemarkt een maatschappelijke bestemming. Op basis van deze bestemming is de voorziene woningbouwontwikkeling niet mogelijk. Om uitvoering te geven aan het woningbouwplan dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Voorliggend bestemmingsplan betreft de planologische verankering van de woningbouwontwikkeling.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vast kunnen stellen. De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende toelichting, als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan, biedt dit inzicht.

1.2 Uitgangspunten voor het plan

Het plangebied ligt in het centrum van Oldemarkt, op de oude locatie van het gemeentehuis. De locatie wordt gedeeltelijk omsloten door woningen en grenst deels aan het Marktpllein. De locatie biedt mogelijkheden om voor het toevoegen van woningen, waarbij wel rekening wordt gehouden met bepaalde randvoorwaarden. De belangrijkste uitgangspunten daarbij zijn:

- de voorziene woningen moeten passen binnen de ruimtelijke context van Oldemarkt en specifiek het Marktpllein en moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en haar omgeving;
- er moet sprake zijn van een groen hof, passend in de context van Oldemarkt
- er moet sprake zijn van een duurzaam en klimaatadaptief plan;
- de woningen moeten niet leiden tot nadelige milieukundige effecten en belemmeringen van omliggende functies;
- het plan moet passen binnen de woonvisie en overig ruimtelijk relevant beleid;
- de woningen die gerealiseerd worden moeten passen bij de juiste doelgroep.

1.3 Leeswijzer

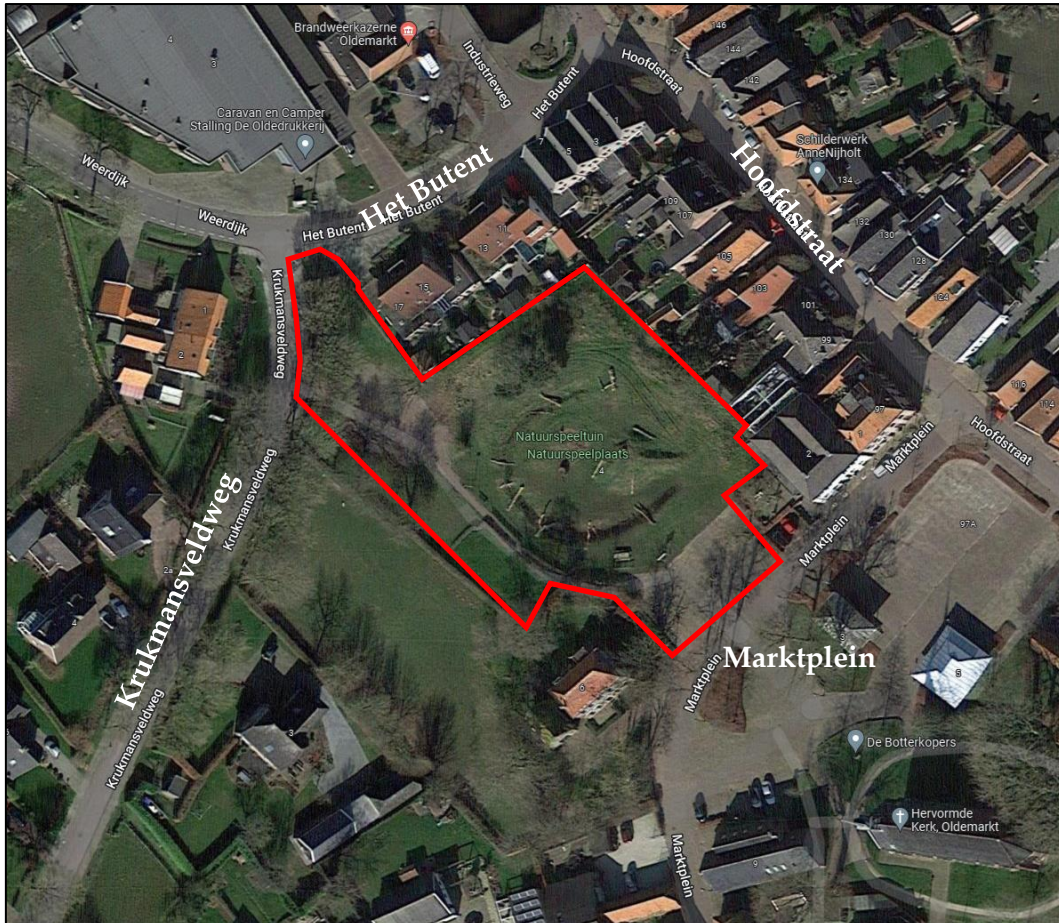
In de hierna volgende hoofdstukken van deze toelichting komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- project- en gebiedsbeschrijving
- toetsing aan het vigerende planologische regime;
- beschrijving beleidskaders op diverse schaalniveaus;
- overeenstemming met toekomstige bestemming en ruimtelijke inrichting;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project;
- haalbaarheid (financieel en maatschappelijk).

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Oldemarkt, op de plek waar oorspronkelijk het gemeentehuis van Oldemarkt heeft gestaan. Op de volgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied.

Aan de noord- en noordoostzijde wordt het plan begrensd door bestaande woningen. Aan de westzijde van het gebied loop de Krukmansveldweg. Deze weg, waarop het plangebied wordt ontsloten, vormt de verbinding tussen Het Butent (waar een brandweerkazerne is gevestigd) en de zuidelijk van het plangebied gelegen woonwijk. Langs de Krukmansveldweg bevinden zich enkele vrijstaande woningen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het centrale Marktplaats van Oldemarkt waar zich onder andere een kerk bevindt.

Het plangebied zelf heeft een groen karakter. Het oorspronkelijke gemeentehuis is gesloopt en heeft plaatsgemaakt voor een (tijdelijke) natuurspeelplaats. Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig.

Op de volgende afbeeldingen is een impressie van de bestaande situatie binnen en rondom het plangebied weergegeven.



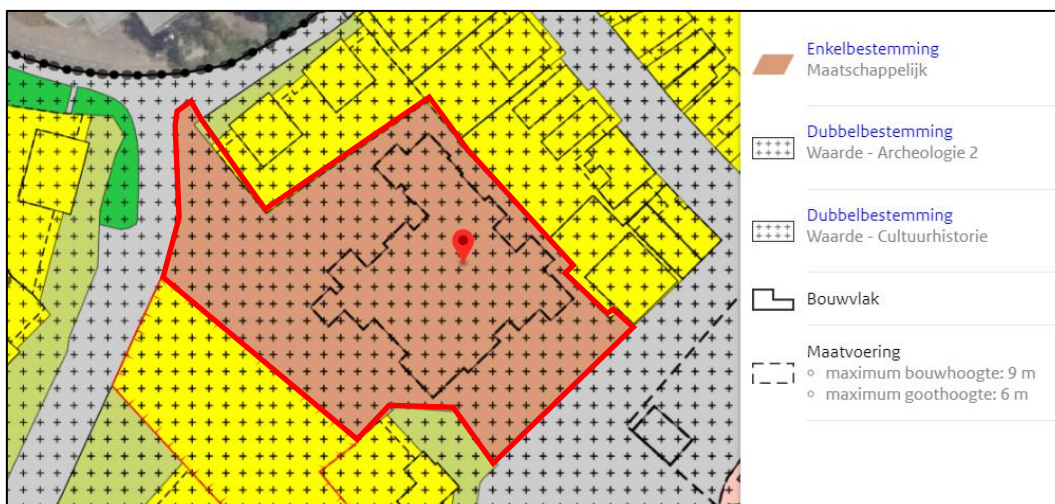
Zicht op het plangebied vanaf de Krukmansveldweg, westzijde plangebied.
Bron: google streetview.



Zicht op het plangebied vanaf het Marktplaan, oostzijde plangebied. Bron:
google streetview.

2.2 Huidige planologische regime

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Oldemarkt' (2013). De locatie heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie 2' en 'Waarde cultuurhistorie'. Daarnaast kent het plangebied een bouwvlak en maatvoeringen in de vorm van maximale bouw- en goothoogten. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit dit bestemmingsplan weergegeven.



Verbeelding geldende bestemmingsplan met daarbinnen het geldende bestemmingsplan. Bron: ruimtelijkeplannen.nl.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor een bibliotheek, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, sociaal-culturele doeleinden, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorginstelling/zorgcentrum, met daaraan ondergeschikt:

1. groenvoorzieningen;
2. parkeervoorzieningen;
3. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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.

Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken is onderzoek nodig indien er sprake is van werkzaamheden:

- met een oppervlakte groter dan 250 m² wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom, dan wel
- met een oppervlakte groter dan 2.500 m² wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom,

In dat geval dient door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

- de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en;
- in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard of gedocumenteerd, dan wel:
- in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

Waarde – Cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie Oldemarkt' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden, met ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' de monumenten, zoals vastgelegd bij lijst in bijlage 3 'overzicht monumenten', en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de karakteristieke panden. Voorliggend plan kent dergelijke aanduidingen niet.

2.3 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 14 woningen. Op basis van de geldende maatschappelijke bestemming is deze functie niet toegestaan. Daarnaast worden bouwwerken opgericht op plekken waar geen bouwvlak aanwezig is en wordt de maximale bouwhoogte ter plaatse van de locatie waar wel een bouwvlak is opgenomen in het geldende bestemmingsplan, overschreden. Verder zijn tuinen voorzien binnen het plangebied die ook als zodanig worden bestemd en wordt een groot deel van het plangebied groen bestemd. Deze gronden hebben op basis van het geldende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming. Ook wordt voor de ontsluiting een deel als 'verkeer' bestemd ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied. Op basis van het geldende bestemmingsplan is deze functie niet toegestaan.

2.4 Planbeschrijving

Ter plaatse van het plangebied bevond zich het (voormalige) gemeentehuis van Oldemarkt. Dit gemeentehuis is na een gemeentelijke herindeling overbodig geworden en heeft zodoende haar functie verloren. Op de volgende afbeeldingen is het oude gemeentehuis weergegeven.



Foto van het oude gemeentehuis ter plaatse van het plangebied.

Destijds is geen passende nieuwe functie voor het gebouw gevonden, waarna het pand gesloopt is. Er is gezocht naar een passende nieuwe invulling van de locatie. Die invulling is gevonden in de vorm van 14 woningen in de sociale sector. Het plan volgt uit prestatieafspraken die tussen de gemeente en de woningcorporatie zijn gemaakt.

Uitgangspunt van het plan is om binnen de sociale sector diversiteit aan woningen te realiseren. Dat heeft geleid tot 5 eengezinswoningen en 9 woningen die levensloopbestendig zijn. De levensloopbestendige woningen zijn geschikt voor de oudere doelgroep.

Uitgangspunten verkaveling

Bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er moet aansluiting zijn op de bestaande bebouwing aan het marktplein;
- er wordt een groen hof gerealiseerd;
- er moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
- het plangebied moet goed worden ontsloten op de bestaande wegenstructuur;
- aard en omvang van het plan moet zich voegen in de bestaande ruimtelijke context van Oldemarkt.

Vertaling in het plan

Voorgaande uitgangspunten zijn vertaald in het volgende stedenbouwkundige plan dat ten grondslag ligt aan voorliggend bestemmingsplan.



Stedenbouwkundige verkaveling plangebied.

Door drie rijen van drie woningen te realiseren wordt een hof gecreëerd. De woningen zijn allemaal met de voorzijde op dit hof georiënteerd. De achterzijden van de woningen

grenzen aan bestaande woningen aan de Hoofdstraat en Het Butent en voor een deel aan nieuw te realiseren woningen aan het Marktpllein.

Binnen het hof is sprake van openbaar gebied wat de mogelijkheid biedt om een groene ontmoetingsruimte te realiseren, zoals in voorgaand stedenbouwkundig plan opgenomen. De schaal en omvang zijn dorps. Door veel groen te realiseren wordt hittestress tegen gegaan, wordt een bijdrage geleverd aan het vergroten van de biodiversiteit en bestaat de mogelijkheid om hemelwater binnen het plangebied te infiltreren. Op de volgende afbeeldingen zijn enkele impressies van het hof gegeven. Aan deze impressies kunnen geen rechten worden ontleend.



Impressies van het groene hof.

Vanaf de zijde van het hof wordt het plangebied voor gemotoriseerd verkeer ontsloten op de Krukmansveldweg. Aan deze zijde van het plangebied worden langs de ontsluitingsweg parkeerplaatsen aangelegd. Enerzijds om te voorkomen dat auto's binnen het hof worden geparkeerd en het hof daarmee haar groene karakter verliest. Anderzijds om te voorkomen dat parkeerdruk aan de zijde van het Marktpllein komt te liggen en het plein vol met auto's komt te staan.

Voor langzaamverkeer (fietsen en voetgangers) worden ook ontsluitingen gerealiseerd richting het Marktpllein.

Naast het realiseren van een hof met levensloopbestendige woningen, wordt aan de zijde van het Marktpllein een rij van vijf eengezinswoningen gerealiseerd. Hiermee wordt het bestaande 'gat' rondom het plein opgevuld en wordt aansluiting gevonden met de bestaande woningen rondom het Marktpllein. Bij de situering, maatvoering en architectuur wordt rekening gehouden met de naastgelegen woningen die een monumentale status hebben. De nieuwe woningen moeten zich goed in het cultuurhistorische bebouwingsbeeld voegen. Op de volgende afbeelding is een impressie van het zicht richting de rijwoningen en de bestaande woning aan het Marktpllein gegeven, met daarbij nogmaals de oude situatie met het gemeentehuis.



Foto boven: Impressie van het zicht vanaf het Marktplaatsplein richting de rijwoningen. Foto onder: oude situatie met het gemeentehuis.

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie en uitgangspunten

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.

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.

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.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat

woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Voorliggend bestemmingsplan biedt de juridische basis voor de realisatie van 14 woningen, waardoor sprake is een woningbouwlocatie die is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing. Nu de ladder van toepassing is, moet worden omschreven wat de behoefte is aan de woningen die mogelijk gemaakt worden binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Daarbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Tevens moet op basis van de aard en omvang van het woningbouwplan worden bepaald of er regionale afstemming nodig is. Voor een onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar paragraaf 3.4 waarin is aangetoond op basis van gemeentelijk beleid dat met voorliggend plan invulling wordt gegeven aan een behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

Provinciale staten van de provincie Overijssel hebben de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur' vastgesteld. De visie gaat over hoe 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. De Omgevingsvisie wordt jaarlijks geactualiseerd.

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. Voor het plangebied is daar het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' aan gekoppeld.

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

Ontwikkelingsperspectief

Voor de ligging van het plangebied binnen het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' geldt het volgende. De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren).

In voorliggend plan wordt invulling gegeven aan prestatieafspraken die in 2018 zijn gemaakt met de woningbouwcorporatie. Op basis van de prestatieafspraken moet voor de doelgroep 'sociale huur' woningbouw worden gerealiseerd, afgestemd op een bestaande behoefte. Hiermee wordt invulling gegeven aan provinciaal beleid door voor de lokale behoefte te bouwen.

De wijze waarop dat gebeurt is eveneens in aansluiting op provinciaal beleid. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Ter plaatse was een gemeentehuis aanwezig. Die is gesloopt en ter plaatse van het voormalige gemeentehuis worden woningen gerealiseerd. Hierdoor is feitelijk sprake van herstructurering van dit stedelijke gebied.

Gebiedskenmerken

Voor onderliggend plan zijn de volgende gebiedskenmerken van toepassing:

- Laagveengebieden.
- Laagveenontginningen
- Bebouwingsschil 1900 – 1955

- Informele trage netwerk
- Donkerte

Laagveengebieden

De laagveengebieden zijn de gebieden waar onder invloed van stagnerend water en grondwater uitgestrekte veenmoerassen zijn ontstaan. In voorliggend geval is daar geen sprake van. Het plangebied bestaat uit bestaand stedelijk gebied en invloed van het laagveen is zodoende beperkt.

Laagveenontginningen

De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. Omdat in voorliggend geval sprake is van bestaand stedelijk gebied, kan aan deze ambitie geen concrete invulling gegeven worden.

Bebouwingsschil 1900 – 1955

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Dat is in voorliggend plan het geval. De ambitie in deze gebieden is de doorontwikkeling van de compacte stadskwartieren met de ‘gesloten’ stadsvorm. Waar maar enigszins mogelijk herstellen van de functiemix. In voorliggend plan is geen sprake van een stadskwartier, maar wel van een dorpscentrum. Bij de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van het plan is rekening gehouden met de ‘afronding’ van de bebouwing rondom het Marktpllein. Hiermee wordt het bestaande ‘gat’ waar het gemeentehuis stond op passende wijze opgevuld. Van functiemenging is in beperkte mate sprake omdat de woonfunctie in dit deel van het centrum overheerst.

Informele trage netwerk

Het informele trage netwerk is het ‘langzame’ netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien.

In voorliggend geval is sprake van een locatie in een bestaand centrum. Vanuit dit centrum leiden diverse wegen die in verbinding staan met het buitengebied en omliggende dorpen. Deze worden veelal recreatief gebruikt. Het plan aan sich draagt niet bij aan het versterken van het informele trage netwerk.

Donkerte

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige ‘donkere’ gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Voorliggend plan ligt in het centrum van Oldemarkt waar geen sprake is van een bestaand donker gebied. Aan de ambitie om het gebied nog donkerder te maken draagt het plan niet bij, omdat het volledig donker maken van het gebied vanuit sociaal oogpunt en in het kader van een goed woon-en leefklimaat niet wenselijk is.

Onderliggend plan is in lijn met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woonagenda

In maart 2021 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Regionale Woonagenda West-Overijssel vastgesteld. In regionale woonagenda's voor Twente en West-Overijssel maken de provincie Overijssel en gemeenten afspraken over opgaven en ambities voor de periode tot 2025.

Op dit moment is er in Steenwijkerland tot 2030 een harde plancapaciteit van 514 woningen en een zachte plancapaciteit van 357 woningen (samen 871). De insteek vanuit de West-Overijsselse woonagenda is om tot en met 2025 vooral in te zetten op de uitvoering van deze harde en zachte plancapaciteit. Voorliggend plan geeft hier invulling aan.

3.4 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 bevolking van Steenwijkerland vergrijsd en er op termijn sprake is van krimp, staat de leefbaarheid in verschillende kernen in de gemeente onder druk. Als er niet genoeg inwoners zijn om een voorziening als een school, bibliotheek of kerk in stand te houden, zal deze verdwijnen.

Waar voorzieningen in de directe omgeving verdwijnen, neemt de betekenis van sociale samenhang en eigen inzet toe. Voortbouwend op de sterke sociale cohesie in Steenwijkerland en het sterke verenigingsleven binnen de kernen, spelen inwoners zelf een belangrijke rol om de leefbaarheid op peil te houden.

Er ligt een stevige opgave om leegstand en verpaupering in de kernen tegen te gaan en de leefbaarheid op het huidige niveau te houden. Daarom geeft de gemeente meer ruimte aan initiatiefnemers dan nu het geval is, om leegstaande gebouwen als scholen, kantoorpanden en leegstaande winkels om te vormen naar wonen of andere functies.

Relatie met het initiatief

Door woningen te realiseren wordt invulling gegeven aan een woningbehoefte en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd. In het kader van voorliggend plan worden zodoende de sociale cohesie, de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit bevorderd. De herontwikkeling van de locatie gebeurt in afstemming op de omgeving.

Woonagenda 2022 - 2026

In het voorjaar van 2022 is de Woonagenda Steenwijkerland 2022 – 2026 vastgesteld. In deze woonagenda staat concreet verwoord waar de gemeente in de periode 2022-2026 wat

betreft wonen op in willen zetten. De woonagenda dient ook als basis voor het maken van nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties. Deze woonagenda is daarnaast input voor de gemeentelijke omgevingsvisie en het omgevingsplan. De Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 volgt de Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 op.

De woningmarkt in Steenwijkerland wordt momenteel gedomineerd door schaarste, vooral op de koopmarkt. Maar ook in de huurmarkt is een grote behoefte aan sociale huurwoningen om in de vraag te voorzien. In de woonkernen ligt de focus op maatwerk en vernieuwing van de bestaande sociale huurwoningen. De gemeente en de corporatie maken afspraken over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de behoefte.

Relatie met initiatief

In de volgende tabel is de indicatieve behoefte aan sociale huurwoningen per kern van Steenwijkerland weergegeven. Daarbij is te zien dat voor Oldemarkt geldt dat er vraag is tot 10 woningen. Maar ook in andere kernen is vraag. Voorliggend plan draagt er in bij om te voorzien in de vraag naar huurwoningen.

Programma indicatie sociale huurwoningen per kern									
CLUSTER	AANTAL SOCIALE HUUR 2020	BEHOEFTE 2021-2031	RIJ	WONINGTYPE			PRIJSSEGMENT		
				APPARTEMENT	'PATIO'***	GOEDKOOP < € 442,46	BETAALBAAR LAAG < € 633,25	BETAALBAAR HOOG < € 678,66	DUUR < € 752,33
Blokzijl	135	tot 10	0	0	+	+	0	+	-
Giethoorn	270	10 - 15	0	0	++	+	++	-	0
Oldemarkt	70	tot 10	0	0	++	+	0	+	0
Sint Jansklooster	120	tot 10	+	0	+	+	0	+	0
Steenwijk	3.165	75 - 90	+	++	++	++	++	+	0
Steenwijkerwold	265	10 - 15	0	0	++	++	+	0	0
Vollenhove	725	15 - 20	+	+	+	+	++	0	0
Kleine kernen Noordoost	105	vernieuwing	-	0	+	0	0	+	-
Kleine kernen Noordwest	15	vernieuwing	-	0	++	0	+	0	-
Kleine kernen Zuid	155	vernieuwing	-	0	++	0	-	+	0
TOTAAL	5.020	140	20 - 30	20 - 30	75 - 105	40 - 50	45 - 65	30 - 40	maatwerk

Welstand

Met het vaststellen van de Welstandsnota wil de gemeente Steenwijkerland de burgers inspireren en stimuleren om zorgvuldig om te gaan met de gebouwde omgeving. Door de Welstandsnota wordt de burger inzicht geboden en verheldering gegeven over de beoordeling van de bouwplannen. In de Welstandsnota wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de gebouwde omgeving, hoe een welstandsadvies tot stand komt en op welke aspecten en criteria de welstandscommissie zich daarbij baseert.

Voorliggend plan ligt in het centrum van Oldemarkt. Het plangebied maakt daarmee onderdeel uit van het welstandsbeleid dat geldt voor het stuwwallenlandschap tussen Oldemarkt en de Eese.

De kern Oldemarkt ligt op de uiterste punt van de stuwwal tussen Oldemarkt en De Eese. Door een vaart - het Mallegat - te graven naar de rivier de Linde, kon het wegdorp zich tot een marktplaats met stedelijk karakter ontwikkelen. De kern wordt gevormd door de vrijwel aaneengesloten lintbebouwing langs de Hoofdstraat en een aantal dwarsstraten.

Ten aanzien van ontwikkelingen gelden voor het plangebied de volgende uitgangspunten:

1. De bebouwingskarakteristieken zoals die in de gebiedsbeschrijving in de welstandsnota zijn omschreven dienen te worden behouden.
2. Vernieuwing is mogelijk onder bepaalde voorwaarden.

Voor de gebiedsbeschrijving wordt verwezen naar de Welstandsnota. Ten aanzien van de voorwaarden voor vernieuwing geldt dat de situering van de gebouwen naar de openbare ruimte gericht dient te zijn en afgestemd dient te worden op de plaatselijke situatie. In voorliggend geval is hier sprake van. Het hofje is gericht op de Krukmansveldweg en de rijwoningen op het Marktpllein.

Bij nieuwbouw is vernieuwing mogelijk. Speciale aandachtspunten zijn maat, schaal, kapvorm en een verticaal gerichte gevelindeling. Deze bouwplannen worden ook beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit uit paragraaf 6.2 van de welstandsnota. Omdat nog geen sprake is van een concreet bouwplan vindt deze toetsing plaats bij de behandeling van de aanvraag Omgevingsvergunning.

3.5 Conclusie

In voorgaande paragrafen is het plan voor het realiseren van 14 woningen op de locatie van het voormalige gemeentehuis van Oldemarkt getoetst aan relevant beleid. Hieruit blijkt dat het plan niet in strijd is met rijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Externe veiligheid

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke procedures dient, conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het aspect externe veiligheid te worden beschouwd. Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

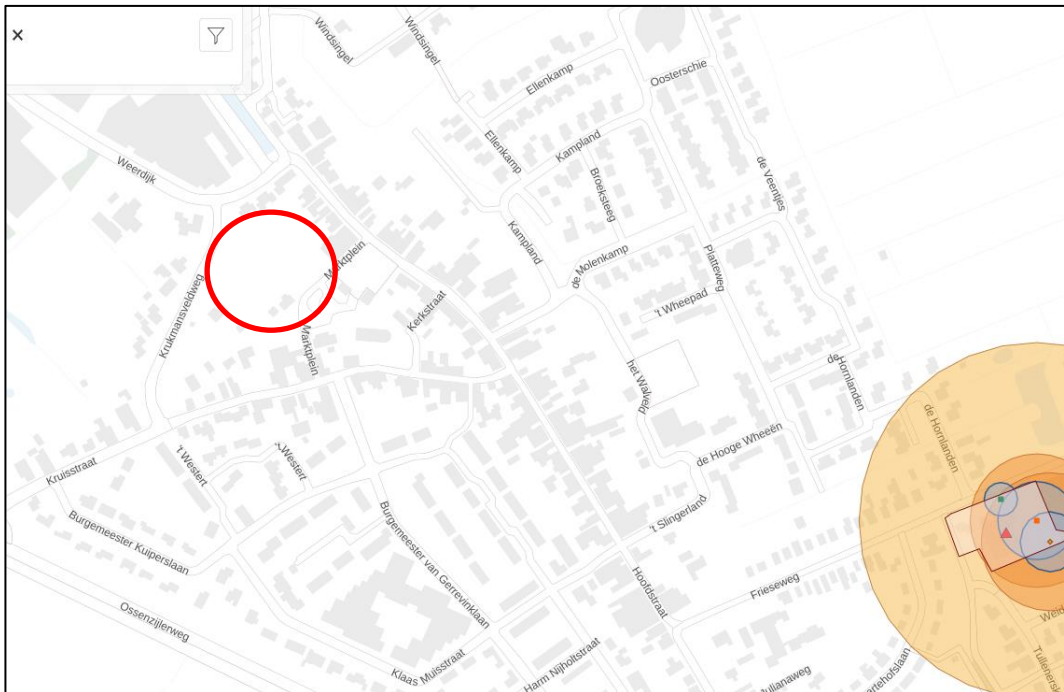
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Analyse

Het onderhavige plan voorziet in een kwetsbare functie (wonen). In het kader van voorliggend plan is daarom de risicokaart geraadpleegd. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart met daarbinnen de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Uitsnede risicokaart met daarbinnen rood-omkaderd de globale ligging van het plangebied. Bron: www.risicokaart.nl.

Binnen het plangebied bevinden zich geen risicobronnen. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig die van invloed zijn op de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

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

In het kader van voorliggend plan heeft een ecologische Quicksan plaatsgevonden. De resultaten zijn opgenomen als bijlage 1. De QuickScan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit de QuickScan moet blijken of de

plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 2,5 kilometer van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN (Wieden-Weerribben ten westen). Gezien de tussenliggende afstand zijn als gevolg van de voorgenomen plannen/ingreep/ werkzaamheden geen (significante) negatieve effecten op de kenmerken en waarden van het NNN te verwachten. Vervolgonderzoek ten aanzien van het NNN is niet nodig.

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft De Wieden op circa 2,0 kilometer afstand hemelsbreed ten zuidwesten van het plangebied.

Gezien de tussenliggende afstand kan, als gevolg van de voorgenomen ingreep, alleen sprake zijn van negatieve effecten op De Wieden door externe werking. Externe negatieve effecten kunnen ontstaan door stikstofdepositie, geluidsoverlast en grondwateronttrekking. Om na te gaan of daadwerkelijk sprake is van negatieve effecten, is een Aeries berekening in het kader van de Wet natuurbescherming gemaakt.

Stikstofdepositie

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Daarom heeft in het kader van voorliggend plan een stikstof onderzoek op basis van de AERIUS-calculator plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage 2 opgenomen.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie-toename niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het onderhavige plan zal afzonderlijk of in combinatie met andere plannen geen relevante significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling evenals het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is.

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek naar soortenbescherming komt het volgende naar voren:

- Voor broedvogels wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen (half maart tot en met half juli) te werken, als toch binnen het broedseizoen wordt gewerkt is het goed om een broedvogelcheck uit te laten voeren.
- Voor vleermuizen wordt geadviseerd om niet s ' nachts te werken in verband met de mogelijke verstoring door verlichting te voorkomen.
- Voor zoogdieren wordt er geadviseerd een habitatsgeschiktheidsonderzoek voor egel te laten uitvoeren.
- Voor amfibieën en reptielen (ringslang) wordt er geadviseerd indien de werkzaamheden in de overwinteringsperiode (globaal november – half maart) plaatsvinden, om voorafgaand aan de werkzaamheden de bosschages, onderliggende strooisellaag en andere overwinteringsplekken onder ecologische begeleiding te verwijderen. Dit dient te worden beschreven in een ecologisch werkprotocol.

- Natuurlijk moet voor elke soortgroep de zorgplicht ten alle tijden gehandhaafd worden.

Concluderend is een aanvullend onderzoek noodzakelijk voor de egel en dient er een ecologisch werkprotocol opgesteld te worden voor amfibieën en reptielen.

Dit onderzoek en werkprotocol worden aan het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect ecologie uitvoerbaar, mits aanvullend onderzoek naar de egel wordt uitgevoerd, eventuele maatregelen worden genomen die voortvloeien uit dat onderzoek en als een ecologisch werkprotocol voor amfibieën en reptielen wordt gemaakt en uitgevoerd.

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

In het kader van het bestemmingsplan heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden. De aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek inclusief asbest betreft de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Doel van het verkennend onderzoek asbest in grond is het bepalen of de grond asbesthoudend is of niet. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 3.

Resultaten en conclusies

De kwaliteit van de bodem ter plaatse van het Marktpllein te Oldemarkt is met behulp van het verkennend bodemonderzoek voldoende vastgesteld.

In de grond zijn verhoogde gehalten aan kwik, lood, PAK en minerale olie aangetoond. Deze gehalten zijn vermoedelijk te relateren aan de bijmengingen met asfalt, baksteen en beton ter plaatse.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is geen asbest aangetoond.

Voor wat betreft de overschrijdingen van de achtergrondwaarde in de grond zijn er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet Bodembescherming geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

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 doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

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. De genoemde documenten zijn te raadplegen op de site www.wdodelta.nl.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. In het kader van de normale procedure heeft het waterschap een Uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze is als bijlage 5 van deze toelichting opgenomen. Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. De uitkomsten zijn samengevat weergegeven in deze paragraaf.

Uitgangspuntennotitie

Het plan ligt in het stroomgebied Ondiepe Polders NW-Overijssel. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP -0,5 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte. De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP 1,7 m. De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit zandgronden. Er kunnen, door de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen, schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen. De maximale grondwaterstand is niet bekend. Bij extreme neerslag wordt wateroverlast in of nabij het plangebied verwacht.

Uitgangspunten op inrichtingsniveau

Waterveiligheid

Waterveiligheid heeft tot doel het beschermen van inwoners tegen overstromingen van binnendijkse gebieden en het waarborgen van het veiligheidsniveau van dijken en beperken van gevolgen overstromingen door een waterrobuuste inrichting.

In het plan ligt een 'overige kering'. Met betrekking tot waterkeringen hanteert het waterschap een kernzone en verschillende beschermingszones. De functie en stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur worden eisen

gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur noodzakelijk.

Overstromingsrisico

Het plan ligt in een dijkkringgebied. Als er gebouwd wordt in dijkkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) verplicht de provincie Overijssel in het bestemmingsplan een overstromingsrisicoparagraaf op te nemen. Deze paragraaf heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming minder slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft. In het geldende bestemmingsplan 'Oldemarkt' is hier op de volgende wijze reeds aandacht aan geschonken.

Het plangebied is gelegen in dijkkring 9 zoals weergegeven in bijlage I van de Waterwet. Deze dijkkring kent een veiligheid met een overschrijdingskans 1/1250 jaar. Bij een eventuele dijkdoorbraak wordt in Oldemarkt gezien de hoogteligging echter geen overstromingsdiepte verwacht.

Wateroverlast

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot water-op-straat of wateroverlast benedenstrooms van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. De ontwikkelaar houdt rekening met de randvoorwaarden die zowel het waterschap als de gemeente stellen aan het voorkomen van wateroverlast. Randvoorwaarden waar rekening mee moet worden gehouden zijn opgenomen in de Uitgangspuntennotitie van het waterschap (bijlage 5). Daarbij is onder andere aangegeven dat bij het ontwerp van het watersysteem rekening moet worden gehouden met toenemende neerslagintensiteit als gevolg van klimaatverandering. Op basis van de KNMI'14-klimaatscenario's adviseert het waterschap rekening te houden met minimaal 10% meer neerslag in 2050.

Grondwateroverlast

In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, zoals in voorliggend plangebied, adviseert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen of het (2) ophogen van het plangebied. Bij de verdere planuitwerking ten behoeve van de bouw van de woningen wordt deze volgorde zo nodig gehanteerd.

Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kan de initiatiefnemer nieuwe peilbuizen plaatsen.

Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren. Daar wordt in voorliggend plan rekening mee gehouden. Het watersysteem wordt aangesloten op het bestaande stelsel.

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. Hemelwater wordt waar mogelijk geïnfiltreerd in de bodem.

Conclusie

Onderliggend plan heeft effecten op de waterhuishouding. Daarom heeft in het kader van het plan afstemming plaatsgevonden met het waterschap en is een Uitgangspuntennotitie opgesteld. Bij de uitvoering van het plan zijn de uitgangspunten uit deze uitgangspuntennotitie leidend.

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

Analyse

Parkeren

Voorliggend plan voorziet in de transformatie de locatie van het voormalige gemeentehuis (maatschappelijke bestemming) naar een locatie voor 14 woningen. De 14 woningen zijn onderverdeeld in 5 eengezinswoningen in de sociale huursector en 9 levensloopbestendige woningen in de sociale huursector.

Ten aanzien van de te hanteren parkeernormen geldt voor de sociale rijwoningen het volgende:

- Verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk'
- Ligging: 'rest bebouwde kom'
- Huurhuis, sociale huur

Dat leidt voor alle woningen tot een norm van 1,2 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers moeten worden gerekend. Dat betekent dat ten behoeve van voorliggend plan $14 \times 1,2 = 17$ (16,8) parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Daarvan zijn $14 \times 0,3 = 5$ (4,2) parkeerplaatsen voor bezoekers.

In de stedenbouwkundige opzet van het plangebied (zie onderstaande afbeelding) is rekening gehouden met het realiseren van deze parkeerplaatsen door zeven parkeerplaatsen

op het Marktpluin te realiseren en 14 parkeerplaatsen elders binnen het plangebied. Zo kunnen de bewoners van de woningen aan het markplein direct voor de woningen parkeren en de overige bewoners (en bezoekers) op eigen terrein.



Rood omkaderd de oplossing van de parkeeropgave.

Ontsluiting

De ontsluiting van het gebied vindt plaats via de Krukmansveldweg. Gezien de beperkte verkeersgeneratie die het plangebied heeft en de ervaringen met de ontsluiting op deze weg ten behoeve van het voormalige gemeentehuis, is het redelijkerwijs aannemelijk dat deze ontsluiting volstaat.

Voor langzaamverkeer zijn ook ontsluitingen richting het Marktpluin voorzien.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect parkeren wordt voldaan aan de gestelde normen. Parkeren wordt binnen het plangebied opgelost. Het gebied wordt ontsloten via de Krukmansveldweg, zoals dat voorheen ook gebeurde.

4.6 Archeologie 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

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming '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.

Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken is onderzoek nodig indien er sprake is van werkzaamheden:

- met een oppervlakte groter dan 250 m² wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom, dan wel
- met een oppervlakte groter dan 2.500 m² wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom,

In dat geval dient door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

- de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en;
- in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard of gedocumenteerd, dan wel:
- in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

Omdat in het kader van voorliggend plan bodemingrepen worden verricht over een oppervlakte van meer dan 250 m², heeft archeologisch bureauonderzoek in combinatie met verkennend booronderzoek plaatsgevonden. De uitkomsten van dit onderzoek zijn als bijlage 6 opgenomen en als volgt.

Resultaten bureauonderzoek

Ter plaatse van een perceel aan het Marktplaatsje te Oldemarkt (gemeente Steenwijkerland, provincie Overijssel), kadastraal bekend als Oldemarkt H 1446, bestaat het voornemen om een deel van het terrein in kwestie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan nodig, binnen welk kader archeologisch vooronderzoek uitgevoerd dient te worden.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat voor het aantreffen van archeologische resten in het plangebied een middelhoge verwachting geldt voor de periodes Laat-Paleolithicum –

Midden-Neolithicum, een lage verwachting voor de periode Laat-Neolithicum – Vroege Middeleeuwen en een middelhoge verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. Hoewel er altijd een kans bestaat dat relevante archeologische lagen (ten dele) niet meer aanwezig zijn, of (ten dele) niet worden bedreigd door de geplande ontgravingen, is de bodemopbouw op basis van bureauonderzoek alleen niet vast te stellen. Hetzelfde geldt voor de aard en mate van eventuele bodemverstoringen. Op basis van dit bureauonderzoek adviseert Rubicon Erfgoed dan ook om de archeologische verwachting uit dit bureauonderzoek in het veld te toetsen, door de opbouw en aard en mate van intactheid van de bodem vast te stellen middels een verkennend booronderzoek.

Naast het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting dient het verkennend booronderzoek ook waar mogelijk (extra) informatie te verschaffen over bekende en of verwachte archeologische waarden in het plangebied, betreffende de aan- of afwezigheid, de aard, de omvang, de datering, de gaafheid, de conservering en de inhoudelijke kwaliteit van de archeologische waarden, zoals geformuleerd in het bureauonderzoek. Daarnaast heeft de verkennende fase als doel om inzicht te krijgen in de vormeenheden van het landschap die van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden. Doel daarbij het uitsluiten van kansarme zones en het selecteren van kansrijke zones voor volgende vormen van onderzoek, indien aanwezig.

Met een te onderzoeken oppervlakte van circa 4666 m² is geadviseerd om 6 verkennende boringen uit te voeren met een 7 cm Edelmanboor en/of een 3 cm steekguts (6 boringen per ha). Deze boringen dienen tot minimaal 30 cm in de top van de C-horizont te worden gezet. Specifieke aandacht dient te worden gegeven aan het vaststellen van de eventuele aanwezigheid van veen, alsook de mate van intactheid en veraarding van de top hiervan. Dit booronderzoek heeft plaatsgevonden. De resultaten zijn hieronder beschreven.

Resultaten booronderzoek

Naar aanleiding van het uitgevoerde bureauonderzoek heeft een archeologisch booronderzoek plaatsgevonden. De resultaten zijn als bijlage 7 van deze toelichting opgenomen en luiden samengevat als volgt.

Het veldonderzoek heeft tot doel antwoorden te vinden op wat de bodemopbouw is binnen het plangebied en wat de gevolgen zijn van het in het plangebied aangetroffen bodemprofiel voor de gespecificeerde archeologische verwachting. Zoals al in het bureauonderzoek werd vermoed is gebleken dat de bodem binnen het plangebied ook buiten de zone van het gesloopte gemeentehuis op veel plekken is vergraven tot een diepte van minimaal 100 cm – mv tot meer dan 120 cm - mv. Het in het bureauonderzoek verwachte pakket dekzand is in de boringen niet aangetroffen, er kan worden geconcludeerd dat de bodem tot in de keileem is verstoord. Zodoende is de kans op het aantreffen van archeologisch relevante vindplaatsen uit alle archeologische perioden binnen het plangebied zeer klein. De gespecificeerde archeologische verwachting op bewoningssporen vanaf het Paleolithicum tot en met Nieuwe tijd is bij te stellen tot laag voor het gehele plangebied.

Cultuurhistorie

Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie'. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het

stedenbouwkundig beeld) en gebieden, met ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' de monumenten, zoals vastgelegd bij lijst in bijlage 3 'overzicht monumenten', en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de karakteristieke panden.

Voorliggend plan kent geen monumentale aanduidingen. Er is immers geen sprake meer van bebouwing binnen het plangebied. Het gebouw aan de zuidwestzijde van het plangebied, grenzend aan het Marktpllein, heeft wel een monumentale status. De plannen zijn zodoende mede afgestemd op dit bestaande monument door de situering en bouwhoogten. Ook bij de architectonische uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met een goede afstemming van de beeldkwaliteit (overeenkomstig de welstandsnota) van bestaande en nieuwe bebouwing.

Waar het gaat positionering van de gebouwen is met name aan de zijde van het Marktpllein rekening gehouden met bestaande structuren. De rijwoningen worden evenwijdig aan het plein gerealiseerd zodat sprake is van een passende invulling van het gat.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

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 is 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 zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

Analyse

Het plangebied, dat voorziet in het realiseren van een milieugevoelige functie in de vorm van 'wonen' is op basis van de omliggende functies (wonen, maatschappelijk, centrum-1) aan te merken als gemengd gebied. Op basis van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden voor inpassing in gemengd gebied.

Aan zowel de noord-, oost-, en westzijde van het plangebied bevinden zich woningen. Deze woningen hebben milieukundig geen (negatief) effect op de voorziene woningen. Ten noorden van Het Butent bevindt zich een brandweerkazerne. De richtafstand op basis van het

aspect 'geluid' bedraagt 50 meter. In gemengd gebied, zoals dat hier geldt, is de richtafstand 30 meter. De woning binnen het plangebied die het dichtst bij de brandweerkazerne is gelegen ligt op 51 meter. Het plangebied ligt zodoende niet binnen de invloedssfeer van de kazerne.

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van 45 meter, bevinden zich enkele percelen met een gemengde bestemming. Binnen de centrubestemming zijn geen functies toegestaan die op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering in gemengd gebied een grotere richtafstand hebben dan 45 meter.

Op ruim 55 meter afstand van het plangebied bevindt zich een kerkgebouw. Op basis van de VNG-publicatie dient een kerkgebouw op ten minste 30 meter van milieugevoelige functies te liggen. In gemengd gebied op 10 meter. Op basis van voorliggend plan is daardoor geen sprake van een negatief effect.

Het plan zelf maakt woningen mogelijk. Deze functie heeft geen externe effecten op omliggende functies.

Conclusie

Het 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. Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een projectafwijakingsbesluit worden genomen, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of;
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de 26 luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of;
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 10.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 20.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Analyse

Het plan voorziet in de realisatie van 14 woningen ter plaatse van het voormalige gemeentehuis. Het project voorziet daarmee niet in één van de hiervoor genoemde activiteiten. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' zal verslechteren. Het plan voldoet daarmee aan de eisen die voor luchtkwaliteit gelden.

Conclusie

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

4.9 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaaï, wegverkeerslawaaï en luchtverkeerslawaaï. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Analyse

In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van spoorweglawaaï of luchtverkeerslawaaï.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt in het centrum van Oldemarkt. De wegen rondom het plangebied zijn niet gezoneerd volgens de Wet geluidhinder. Er is sprake van 30-km-wegen. Voor dit type wegen geldt dat geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is, mits de verwachting is dat ten gevolge van bestaande intensiteiten en/of de inrichting van de weg verwachtingen bestaan dat sprake is van mogelijke akoestische effecten. Gezien de beperkte verkeersbewegingen is in voorliggend geval niet de verwachting dat sprake is van akoestische effecten die in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het Marktplaatsplein vormt geen drukke doorgaande route en de Krukmansveldweg is eveneens geen drukke route en ligt op enige afstand van de voorziene woningen. Er hoeft daarom geen onderzoek naar de effecten van wegverkeerslawaaï plaats te vinden.

Ook ten aanzien van het dichtslaan van autoportieren is geen onderzoek nodig. De betreffen auto's behoren niet tot een inrichting maar zijn gerelateerd aan de wooneenheden. Wettelijk gezien is dan geen onderzoek nodig.

Industrielawaai

In paragraaf 4.7 is reeds beschreven dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van de noordelijk gelegen brandweerkazerne ligt. Het plangebied ligt niet binnen andere bronnen die industrielawaai veroorzaken.

Conclusie

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

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 de aard en de omvang van het project (14 woningen) geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in het kader van het besluit m.e.r.. De voorgenomen activiteit blijft zodoende onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van

het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

De kenmerken van het project worden in hoofdstuk 2 beschreven. Aangezien de ontwikkeling zich beperkt tot het realiseren van 14 woningen, zijn de effecten van het plan op de omgeving beperkt. Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling kan gesteld worden dat ook de effecten van het verkeer en de emissies verwaarloosbaar zijn. Er treden daarmee 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 en op onderdelen onderzocht door middel van specialistisch onderzoek. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

4.11 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is op basis van ruimtelijke en milieukundige aspecten uitvoerbaar, mits ecologisch onderzoek naar de egel wordt uitgevoerd en een ecologisch werkprotocol voor amfibieën en reptielen wordt gemaakt en uitgevoerd.

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.

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 15) 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 gekeken 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 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, met daaraan ondergeschikt trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen en parkeervoorzieningen in de vorm van parkeervakken haaks of langs de bestemming 'verkeer'. Met deze bestemming wordt het groene karakter van het plan geborgd.

Artikel 4 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen.

Artikel 5 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, wegen en straten. Bouwen is binnen deze bestemming in principe uitgesloten, behoudens gebouwen voor nutsvoorzieningen.

Artikel 6 Wonen

Deze bestemming biedt de mogelijkheid voor het bouwen van woningen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De hoeveelheid te bebouwen oppervlakte van de woningen en bijgebouwen is in de regels opgenomen. Op de verbeelding is het maximaal aantal te realiseren wooneenheden per bouwvlak aangegeven.

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 Economische uitvoerbaarheid

In het raadsbesluit van 11 december 2018 'Sociale woningbouw in de noordelijke kernen en Steenwijk' zijn afspraken gemaakt tussen de wooncorporaties en de gemeente. Zo is met Wetland Wonen Groep afgesproken dat voorliggend plangebied ontwikkeld zou worden voor sociale woningbouw. Op basis van voorliggend bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

De kosten van de planologische aanpassing voor de sociale woningen inclusief eventuele planschade e.d. zijn voor rekening van de gemeente Steenwijkerland. Hier is in het besluit van gemeenteraad van 11 december 2018 reeds rekening mee gehouden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente en de corporatie hebben het plan bij de buurt kenbaar gemaakt middels een informatieavond op 22 maart 2022. Tijdens de informatieavond zijn de plannen toegelicht en is een toelichting op het planologische proces gegeven.

Dorpsbelangen Oldemarkt is ook bij de plannen betrokken. Met Dorpsbelangen hebben gesprekken plaatsgevonden over de woningvraag en de wijze waarop daar stedenbouwkundig in invulling aan kan worden gegeven bij de planvormingen. De inbreng van zowel Dorpsbelangen als de omwonenden zijn meegewogen bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan.

Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder kan dit plan inzien en een zienswijze indienen.

Bijlagen

Bijlage 1. Ecologische quickscan

Bijlage 2. Stikstofberekening

Bijlage 3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 4. Digitale watertoets

Bijlage 5. Uitgangspuntennotitie waterschap

Bijlage 6. Archeologisch bureau onderzoek

Bijlage 7. Archeologisch booronderzoek