

**Bestemmingsplan Sint Jans klooster,
Heetveld 16 (woningbouwlocatie)**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Team 2
Rapportnummer:	RB 20.205
Datum vrijgave:	Februari 2024
Opsteller:	De heer H. de Roo
Goedkeuring:	De heer M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Vigerend bestemmingsplan	4
1.3 Doel	5
1.4 Verantwoording	5
1.5 Leeswijzer	5
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Ligging en historie	7
2.2 Het gewenste bouwplan	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	12
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	14
3.2.2 <i>Omgevingsverordening Overijssel</i>	14
3.2.3 <i>Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel</i>	15
3.2.4 <i>Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel</i>	16
3.3 Regionaal beleid	24
3.3.1 <i>Regionale woonagenda</i>	24
3.4 Gemeentelijk beleid	25
3.4.1 <i>Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030</i>	25
3.4.2 <i>Omgevingsvisie Steenwijkerland'</i>	25
3.4.3 <i>Woonagenda 2022 – 2026</i>	26
3.4.4 <i>Welstandsnota</i>	27
3.4.5 <i>Nota Parkeernormen 2015 Gemeente Steenwijkerland</i>	27
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1 Inleiding	28
4.2 Archeologie	28
4.3 Cultuurhistorie	29
4.4 Bodem	29
4.5 Ecologie	30
4.6 Externe en fysieke veiligheid	34
4.6.2 <i>Conclusie</i>	35
4.7 Geluid	35
4.7.1 <i>Wegverkeerslawaaï in relatie tot de nieuwe woningen</i>	36
4.7.2 <i>Overige bronnen inrichting</i>	36
4.8 Geur	36
4.9 Bedrijven en milieuzonering	37
4.10 Luchtkwaliteit	40
4.11 Verkeer en vervoer en parkeren	40
4.12 Water	41
4.13 M.e.r.-beoordeling	49
5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51

6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	52
7	JURIDISCHE TOELICHTING	53
7.1	Algemeen.....	53
7.1	Toelichting op de verbeelding.....	53
7.2	Toelichting op de planregels.....	54

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben plannen om 8 levensloopbestendige woningen te realiseren op de locatie van de voormalige basisschool 'De Opstap' in Heetveld en het naastgelegen perceel. De gemeente is al enige tijd in gesprek met betrokken partijen vanwege het initiatief 'oud worden op Heetveld'. Het realiseren van 8 woningen is in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente Steenwijkerland heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het wijzigen van het bestemmingplan. Op onderstaande figuur is een projectie opgenomen van het plangebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft.



Fig. 1.1: Het plangebied dat in aanmerking komt voor woningbouw.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Zuidelijke kernen". De gronden in het plangebied zijn voorzien van de bestemmingen Groen, Maatschappelijk en Sport. Binnen de enkelbestemming Maatschappelijk zijn een aanduiding "bouwvlak" en specifieke maatvoering eisen voor goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage gegeven. Voor het plangebied geldt tevens een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'milieuzone – intrekgebied'.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het gewenste project voorziet in het bouwen en gebruiken van 8 woningen (4x 2 onder-een-kap) en past niet binnen de bestemmingsomschrijvingen van de bestemming Groen (artikel 12), Maatschappelijk (artikel 13) en Sport (artikel 21) van het geldend bestemmingsplan.

De gemeente Steenwijkerland heeft aangegeven het bestemmingsplan voor dit project te willen wijzigen.

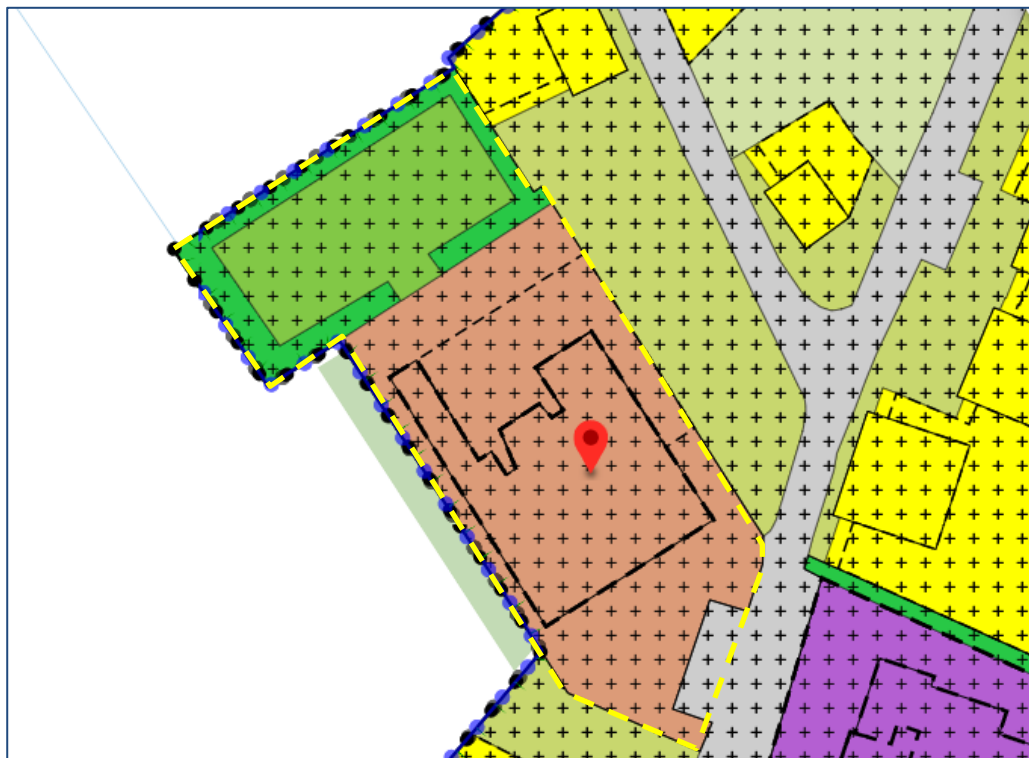


Fig. 1.2: Een weergave van het bestemmingsplan en het plangebied in het gele kader.

1.3 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties,

waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen de regels en de verbeelding.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Heetveld ligt in het zuidwesten van de gemeente Steenwijkerland, ten zuiden van de kern Sint Jansklooster en nabij de grens met de provincie Flevoland. Ten oosten van de kern ligt natuurgebied de Wieden.



Fig. 2.1: De kern Heetveld met het plangebied ten noorden van het dorp.

Ruimtelijke structuur

Heetveld is gelegen op een keileem rug, die ontstaan is in de ijstijd. Deze rug is een ophoging van grondmorenemateriaal dat zich aan de bodem van het landijs bevond en na smelting bleef liggen. Daar zijn in de periode daarna door water en wind dekzanden overheen aangebracht. Op de rand van zo'n keileem rug waren vroeger op de overgang van hoog naar laag gunstige vestigingsmogelijkheden voor gemengde agrarische bedrijven aanwezig. Aan de westzijde van Heetveld loopt het gebied dan ook geleidelijk af. Het kleinschalige landschap wordt gekenmerkt door grillige lijnen, hoogteverschillen, wegbeplanting, houtwallen en bossen. Van de boomsoorten komt de eik veelvuldig voor. De verkaveling is aan de rand van de keileem rug langgerekt en op de rug meer blokvormig.

Heetveld kent geen echte groene dragers, laanbeplantingen ontbreken. Naar het dorp toe zijn wel veel laanbeplantingen langs de smalle toegangswegen aanwezig. Verder is enkel groen aanwezig op de gemeentelijke begraafplaats.

Ten zuiden van de kern Heetveld ligt geologisch monument De Zandkoele. Hier is een kleine afgraving van keileem te zien. Ook wordt in de Zandkoele op een met houtsnippers en schelpen gemaakte kaart van Scandinavië de herkomst van de verschillende soorten zwerfkeien aangegeven.

Binnen de kern Heetveld vormt de weg Heetveld de belangrijkste ontsluitingsweg, zowel in zuidelijke richting naar Zwartsluis, als in noordelijke richting naar Sint Jansklooster. Verder zijn de Hoogte en Bergkampen te beschouwen als belangrijke (landbouw) ontsluitingswegen. De overige wegen in de kern kunnen worden aangemerkt als woonstraten. Via de weg Heetveld is de kern ook aangesloten op het openbaar vervoernetwerk.

De bebouwing rond Heetveld bevindt zich van oorsprong aan de oude landbouwwegen. Vroeger betrof het hoofdzakelijk kleine agrarische bedrijven. Veel karakteristieke bebouwing komt er niet voor. De lintbebouwing gaat geleidelijk over in de kernbebouwing van Heetveld. Enkele woningen aan de zuidrand van de kern getuigen nog van de (vroegere) turfstekerij en rietsnijderij.

Echte kernvorming heeft in Heetveld in het verleden niet plaatsgevonden. Dit ligt onder andere aan het ontbreken van een kerk of een ander markant gebouw, waaromheen bebouwing zich zou kunnen concentreren. Een kleine uitbreiding van de kern is gerealiseerd langs de Hoge Veldweg. Hiermee is een eerste aanzet tot kernvorming gedaan.

Functionele structuur

De kern Heetveld heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. De woningen in het bebouwingslint zijn vrijstaand en opgebouwd uit één bouwlaag met kap. In de uitbreiding staat half vrijstaande en vrijstaande woningen in twee bouwlagen met kap. Meergezinswoningen komen in Heetveld niet voor.

Het aantal voorzieningen in Heetveld is zeer beperkt. Het betreft een (voormalige) school, een begraafplaats, een horecavoorziening en een tankstation. De voormalige school wordt gesloopt en op de gronden worden 8 levensbestendige woningen gerealiseerd.



Fig. 2.2: Zicht op het plangebied, gezien vanaf de straat Bergkampen.

2.2

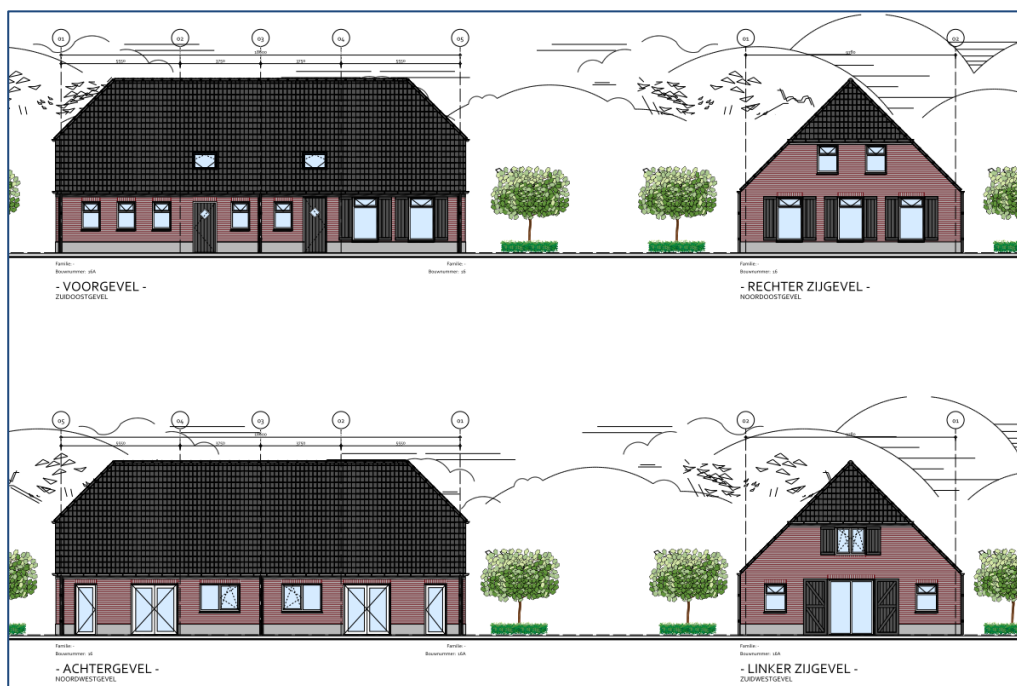
Het gewenste bouwplan

Het project voorziet in het slopen van een voormalige school in het dorp. Op deze gronden is ruimte voor 4 twee-onder-een-kap woningen, daarmee dus 8 nieuwe woningen. Deze woningen worden levensloopbestendig en energiezuinig gebouwd. Ter hoogte van de bestaande inrit wordt in het plangebied een nieuwe ontsluiting aangelegd, waarop woningen worden ontsloten.



Fig. 2.3: Een weergave van de huidige (school)locatie tevens het plangebied.

Onderstaand overzichtstekeningen van zowel de verschillende woningtypen in het plangebied.





Ontsluiting en parkeren

Op perceelniveau wordt het plangebied ontsloten via een nieuwe ontsluiting die op het Heetveld aansluit. Aan de achterzijde van het plangebied zijn drie (algemene) parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig. Op het perceel (eigen terrein) heeft elke woning twee parkeerplaatsen. Het nieuwbouwplan betreft de bouw van 8 woningen. Met 19 parkeerplaatsen voorziet het project in circa 2,3 parkeerplaats per woning. Onderstaand een weergave van de nieuwe situatietekening van het plangebied.

Landschappelijke inpassing

Groen in stedelijke omgeving verbetert het milieu, zorgt voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, zorgt voor waterberging, dempt geluidshinder en verkoelt in warme periode (voorkomt hittestress). Groen is essentieel voor een klimaatbestendige en duurzame omgeving. Ook draagt het groen bij aan een prettig woon- en leefklimaat.

Voorliggend wijzigingsplan houdt rekening met een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Middels een bomeninventarisatie is naar voren gekomen welke bomen, houtopstanden en struweel als gevolg van de nieuwe ontwikkeling gerooid gaat worden en welke bestaande bomen behouden dienen te worden. Rondom het plangebied zijn watergangen (sloten) aanwezig welke behouden dienen te worden.

Als gevolg van groencompensatie worden in en rondom het plangebied nieuwe bomen aangeplant evenals het aanleggen overige groenstructuren.

Ter waarborg van groenstructuren en watergangen rondom het plangebied is op de verbeelding een bestemming 'Groen' opgenomen. Door middel het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de bestemming 'Groen' is de uitvoering van het erfinrichtingsplan (zie figuur 2.4) geborgd.



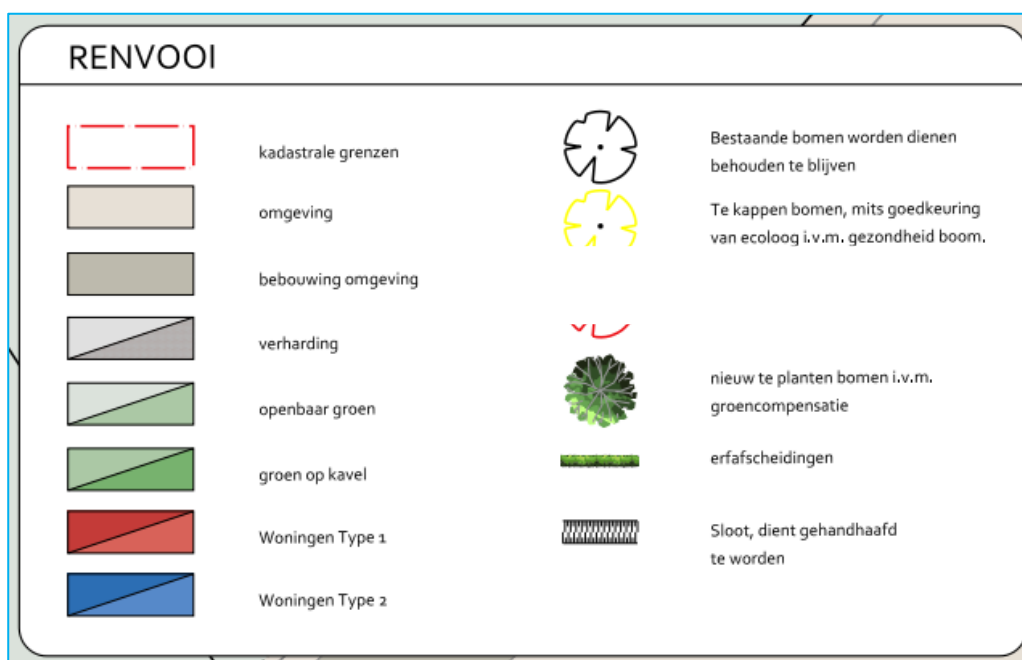


Fig. 2.4: Een impressie van de situatie en erfinrichtingsplan van het project.

3

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;

- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van 8 (levensbestendige) woningen. In de regio is een vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woningen voorzien in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28

augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Voorliggend plan gaat uit van het realiseren van 8 woningen. Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend project is geen stedelijke ontwikkeling en verder niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal

juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

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

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

3.2.3.2 *Waar – ontwikkelingsperspectieven*

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

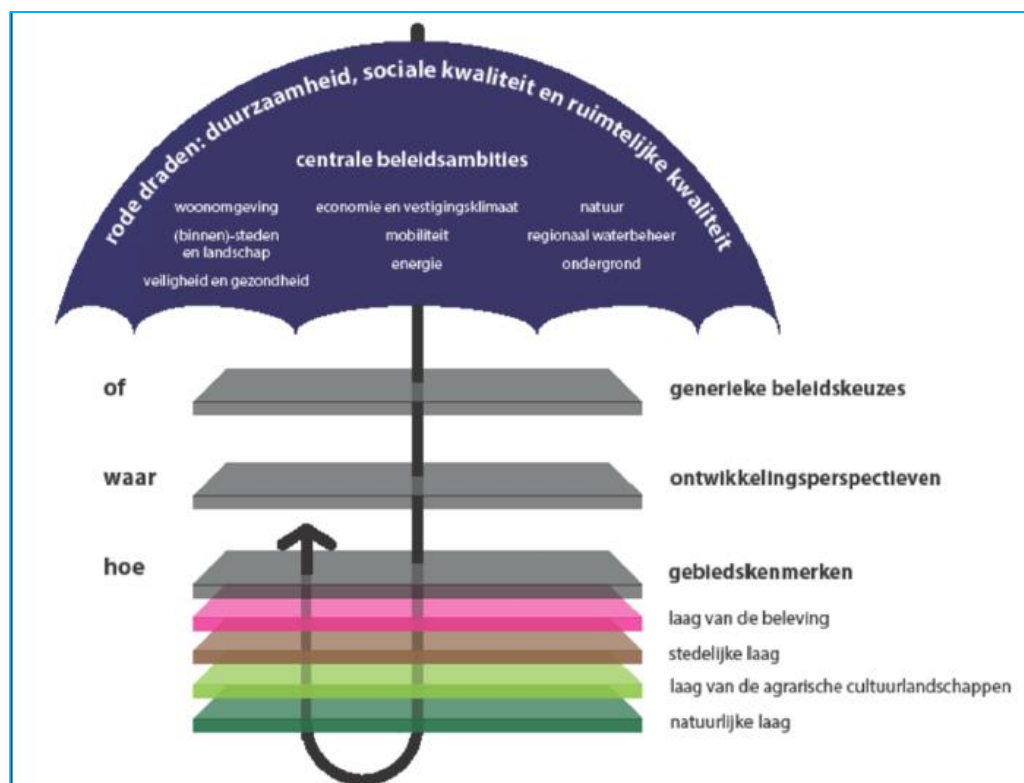
spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

3.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

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



3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1

Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat er sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling maar van een ontwikkeling in het landelijk gebied/buitengebied.

De bepalingen voor de groene omgeving zijn van toepassing. Hieronder wordt daarom ingegaan op de artikelen 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).

Artikel 2.1.5 lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Verouderde bebouwing wordt verwijderd. Een verrommeld erf wordt opgeknapt. Het perceel wordt op een gedegen wijze landschappelijk ingepast. Verder wordt een deel van het plangebied als groen bestemd, waarbij geen bouw mogelijkheden zijn. Het verwijderen van de erfverharding en het uitvoeren van het erfinrichtingsplan wordt met een voorwaardelijke verplichting van sloop en inrichtingsplan geregeld.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

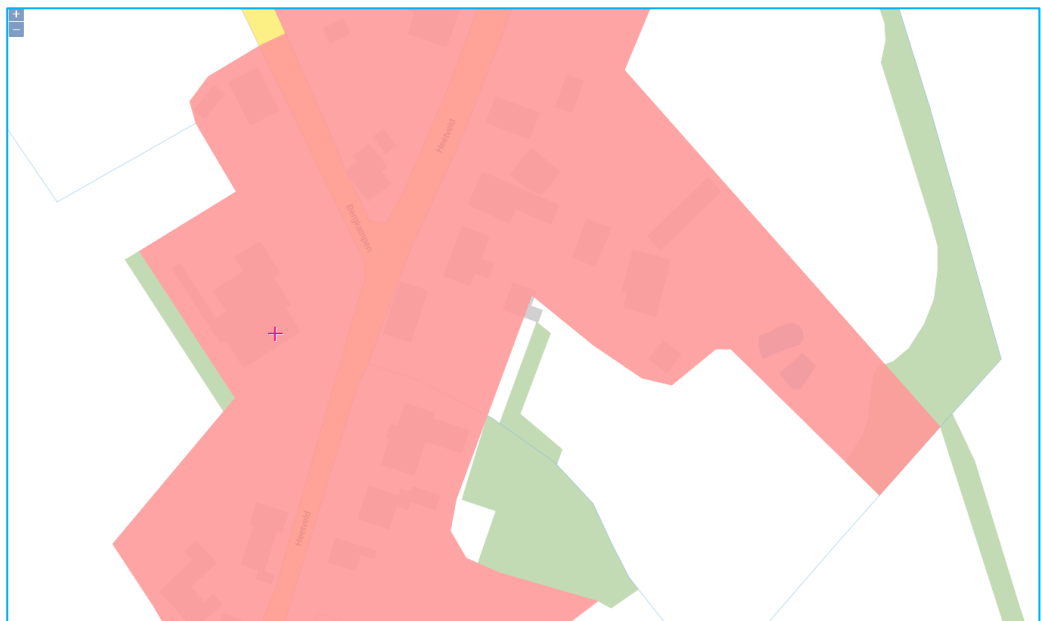
In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek dat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel
Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

In paragraaf 3.3.1 (Regionaal woonbeleid) is duidelijk geworden dat er een actuele behoefte aan woningen is en dat er in het woonbeleid rekening mee is gehouden, er is capaciteit.

3.2.4.2 *Ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.



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 de aanwezige en lokale behoefte aan koopwoningen en is in overeenstemming met aantallen uit de regionale

woningbouwafspraken en met de woonagenda 2022 – 2026. 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 basisschool aanwezig. Die wordt, samen met de aanwezige verharding, gesloopt en verwijderd en ter plaatse van deze voormalige schoollocatie worden 8 woningen gerealiseerd. Hierdoor is feitelijk sprake van herstructurering van dit stedelijke gebied.

3.2.4.3

Gebiedskenmerken

Nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de vier lagen die worden onderscheiden en – per laag – een samenvatting van de inzet of ambitie.

Catalogus Gebiedskenmerken

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

De gebiedskenmerken worden in 4 lagen onderscheiden:

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

3.2.4.3.1

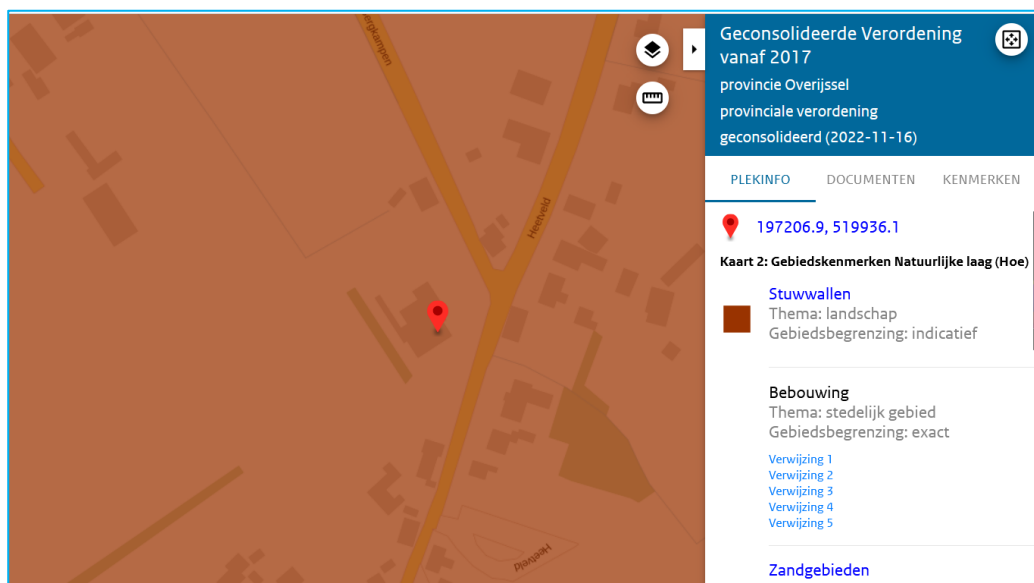
De natuurlijke laag

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

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de natuurlijke laag zijn:

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

De kaartlaag 'Natuurlijke Laag' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'stuwwallen'.



De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Op deze locatie zijn de kenmerken van het oorspronkelijk landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de schoollocatie. Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmeringen vormt voor de in dit plan besloten woningbouwontwikkeling.

3.2.4.4

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

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

Ruimtelijke kwaliteitsambities

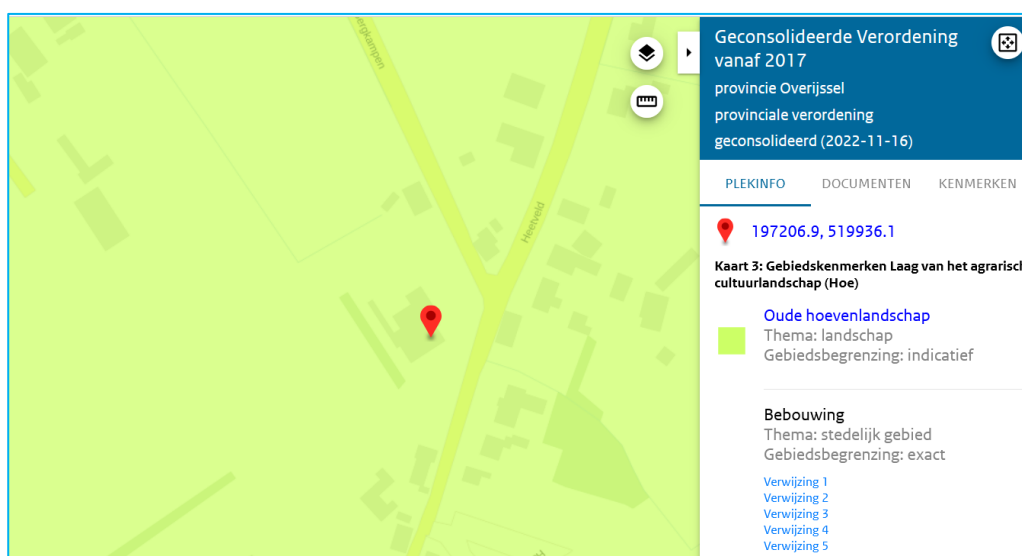
De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn:

- De ruimtelijke kwaliteitsambitie in de laag van het agrarisch cultuurlandschap is:

Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen

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

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



Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Bestaande en verouderde bebouwing wordt verwijderd. Er komt een op zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast kleinschalig woningbouwplan voor terughet landschappelijk wordt ingepast en waarbij aanwezige groenstructuren langs de randen worden behouden. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van of karakteristieke bebouwing die het oude hoevenlandschap karakteriseert. Geconcludeerd kan worden dat de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' de ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2.4.5

Stedelijke laag

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

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

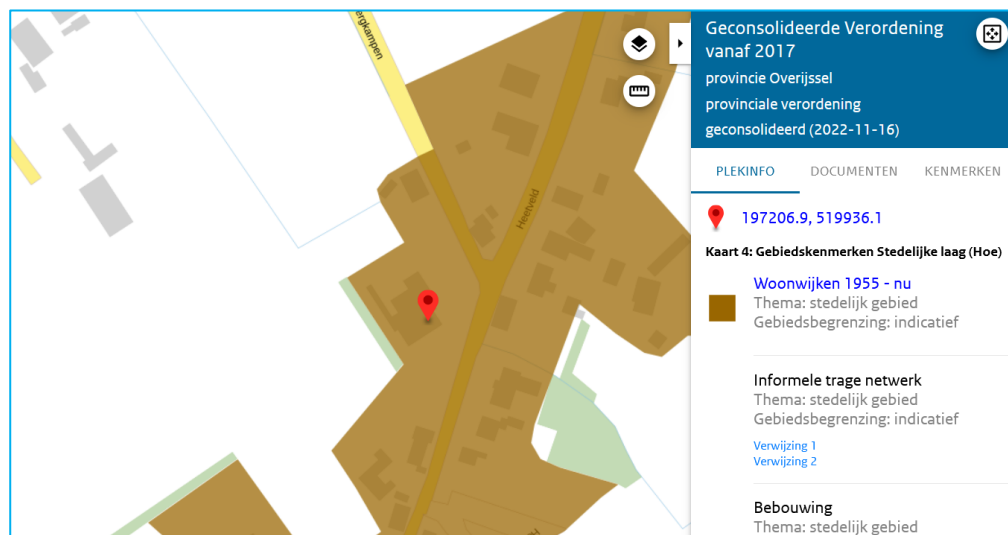
De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw.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

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk

Er is in het plangebied sprake van de laag 'woonwijken 1955 – nu'.



De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten

met een homogeen bebouwingskarakter:
buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra.

Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Herstructurering van de wijk borduurt voort op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en het stedenbouwkundig ontwerp en verwijst naar de voormalige natuurlijke laag en die van het agrarisch cultuurlandschap door b.v. nog resterende sloten- en beplantingspatronen te benutten danwel te herintroduceren.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Bestaande en verouderde bebouwing wordt verwijderd. Er komt een op zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast kleinschalig woningbouwplan voor terug die landschappelijk wordt ingepast en waarbij aanwezige groenstructuren langs de randen worden behouden. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van waardevolle landschapsstructuren of karakteristieke bebouwing die het oude hoevenlandschap karakteriseert. Geconcludeerd kan worden dat de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' de ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2.4.6

Laag van de beleving

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

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

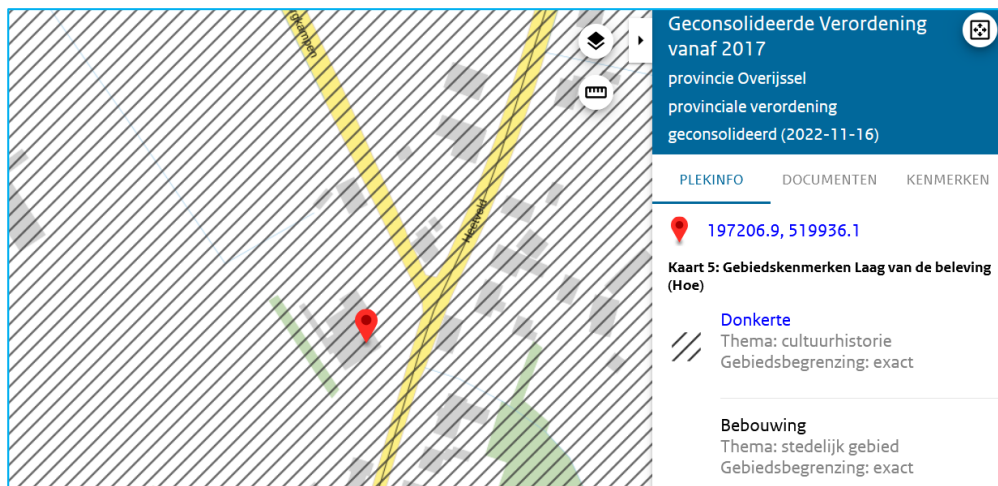
Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe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

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van de beleving zijn:

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

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



Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. 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. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Als gevolg van het bouwplan wordt de beleving van donkerte niet nadelig beïnvloed. Er zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van 'naar de grond gekeerde verlichting' en bewegingssensoren zodat verlichting niet onnodig aan staat. Het toevoegen van deze woningen zal geen onevenredige negatieve impact hebben voor het gebiedskenmerk 'donkerte'.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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

3.4.1 *Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030*

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

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

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

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

3.4.2 *Omgevingsvisie Steenwijkerland'*

De Omgevingsvisie (juni 2017) is een visie op hoofdlijnen. Of anders gezegd: het fundament ligt er. Heldere kaders die ervoor moeten zorgen, dat Steenwijkerland ook over 15 jaar nog steeds een fijne plek om te wonen, werken en recreëren is. Want dat is én blijft het uitgangspunt. Binnen de kaders die met elkaar zijn vastgesteld, is er volop ruimte voor ontwikkeling en maatwerk. Dat wordt nader met elkaar uitwerken, waarbij flexibiliteit het sleutelwoord is. Dat past bij Steenwijkerland én het sluit aan bij de nieuwe Omgevingswet.

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. Het woord omgeving veronderstelt 'iets of iemand' in deze ruimte: de mens, het bedrijf, dier en plant staan hierin centraal.

Doel van de Omgevingsvisie is de leefbaarheid en de economische kracht van de gemeente te vergroten door de omgevingskwaliteiten van de gemeente te behouden en te versterken. Deze ambitie is er niet een van verre horizons, maar juist een van realisme en aansluiten bij de identiteit. In samenwerking tussen inwoners, ondernemers en overheid willen we de kansen benutten die Steenwijkerland biedt.

Passende woningprogrammering en zuinig ruimtegebruik

Voor de nieuwe woningen die tot 2025 nodig zijn zetten we vooral in op realisatie van de harde plancapaciteit.

Duurzaamheid

De groene gemeente Steenwijkerland heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid.

Voor het plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan. Het project is in elk geval niet strijdig met de Omgevingsvisie. De nieuwe woningen zijn duurzaam (levensloopbestendig en materialiseren) en worden energiezuinig gebouwd.

3.4.3

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. In de volgende tabel is de indicatieve behoefte aan sociale woningen per kern van Steenwijkerland weergegeven. Daarbij is te zien dat voor Heetveld (als onderdeel van Kleine kernen zuid) geldt dat er vraag is tot 125 woningen. Maar ook in andere kernen is vraag. Voorliggend plan draagt erin bij om te voorzien in de vraag naar koopwoningen.

Tabel I Programma indicatie koopwoningen per kern											
CLUSTER	AANTAL KOOP 2020	BEHOEFTE 2021-2031	RIJ	WONINGTYPE					PRIJSEGMENT		
				2 ¹	VRU / KAVEL	APPAR- TEMENT	'PATIO'***	GOEDKOOP < € 200.000	BETAALBAAR LAAG < € 290.000	BETAAL- BAAR HOOG < € 460.000	DUUR > € 460.000
Blokzijl	390	45 - 60	+	+	+	0	+	++	++	++	0
Glethoorn	775	100 - 125	+	+	+	0	+	+	++	++	+
Oldemarkt	965	65 - 80	+	+	+	+	++	++	++	+	0
Sint Jansklooster	390	45 - 60	+	+	+	0	++	++	++	++	0
Steenwijk	5.810	555 - 750	+	+	++	+	++	++	++	++	0
Steenwijkerwold	545	75 - 90	+	+	+	0	+	++	++	+	0
Vollenhove	1.085	125 - 150	+	+	++	+	++**	++	++	++	0
Kleine kernen Noordoost	1.215	70 - 100	0 / +*	+	+	0	+	+	++	+	+
Kleine kernen Noordwest	1.355	75 - 105	0 / +*	+	+	0	+	+	++	+	+
Kleine kernen Zuid	1.555	95 - 125	0 / +*	+	+	0	+	+	++	+	+
TOTAAL	14.085	1.435	185 - 245	270 - 360	325 - 445	85 - 115	355 - 475	280 - 380	340 - 460	385 - 520	215 - 290

3.4.4

Welstandsnota

De gemeente Steenwijkerland wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing in de gemeente. Zij wil ook haar inwoners inspireren en stimuleren zorgvuldig om te gaan met verbouwingen aan hun gebouwde eigendommen. De welstandsnota, vastgesteld 3 april 2004, biedt de inwoner en de aanvrager van een bouwaanvraag inzicht en verheldering over de beoordeling van (zijn of haar) bouwplannen.

In de welstandsnota wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de gebouwde omgeving en op welke aspecten en criteria de welstandscmissie zich daarbij baseert. Als laatste, maar zeker niet als minste, biedt deze welstandsnota voor de welstandscmissie een beoordelingskader.

De gemeente is in gebieden ingedeeld en per gebied ziet u de criteria waarop de welstandscmissie haar adviezen baseert. Deze criteria worden voorafgegaan door een beschrijving van het gebied en de algemene beleidskeuzes die door de gemeente voor het gebied zijn vastgesteld.

3.4.5

Nota Parkeernormen 2015 Gemeente Steenwijkerland

Als gevolg van een wijziging van de Woningwet (De Reparatiwet BZK 2014) verliezen de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening, waaronder de regeling betreffende het parkeren, hun werking. Dat betekent dat gemeenten deze parkeerregels voortaan in de bestemmingsplannen of beheer verordening moeten opnemen.

Om te voorkomen dat in elk bestemmingsplan de parkeernormen moet worden beschreven, is het mogelijk om een Nota Parkeernormen vast te stellen. In deze nota wordt de parkeernormering van elke te (her)ontwikkelen functie binnen de gemeente Steenwijkerland afgedekt. Vanuit het betreffende bestemmingsplan kan naar de Nota Parkeernormen worden verwezen. Omgekeerd dient deze nota ook te dienen als een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend.

Het hanteren van parkeernormen is van belang om de vraag naar en aanbod van parkeerplaatsen met elkaar in evenwicht te houden. Bij bouwplannen (nieuwbouw, verbouw, herontwikkeling etc.) ontstaat extra parkeerbehoefte. De hoeveelheid en de kwaliteit van de extra te realiseren parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van parkeernormen. Hierdoor wordt een verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte voorkomen.

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. Paragraaf 4.10 gaat hier nader op in.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Archeologie

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

In het bestemmingsplan is voor het plangebied een dubbelbestemming voor Waarde – Archeologie 2' opgenomen. 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 250 m² wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom, dient door de door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overgelegd.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is archeologisch onderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Laagland Archeologie. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage opgenomen.

Door onderzoeksbureau Laagland Archeologie is een zogeheten 'bureauonderzoek en IVO verkennende- en karterende fase' uitgevoerd. Hierna volgen, volledig overgenomen uit het onderzoeksrapport, de conclusies en adviezen van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusie

Rondom het schoolgebouw is de bodem geroerd tot in het keileem. Hier worden geen archeologische resten verwacht. In de noordwestzijde waar podzolbodem in keizand zijn aangetroffen, heeft het karterend booronderzoek geen enkele archeologische indicator opgeleverd. Op basis van de resultaten van het verkennend en karterend booronderzoek worden geen archeologische vindplaatsen meer in het plangebied verwacht.

Selectieadvies

De kans dat in het plangebied nog archeologische resten aanwezig zijn wordt zeer klein geacht. Geadviseerd wordt om vanuit archeologisch oogpunt het plangebied vrij te geven voor de voorziene ontwikkeling.

De implementatie van dit advies is in handen van de Gemeente Steenwijkerland.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, www.cultureelerfgoed.nl).

4.3 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende over cultuurhistorische waarden: *"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"*

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

Voor het plangebied geldt geen dubbelbestemming 'Cultuurhistorie en/of landschappelijke waarden'. In het plangebied is het bestaande gebouw niet aangeduid als een beeldbepalend en/of karakteristiek pand. Ook de kern Heetveld en/of het gebied rondom het plangebied is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht. Het aspect cultuurhistorie staat de beoogde planvorming niet in de weg.

4.4 Bodem

In de toelichting van het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is.

Door AvA Milieuonderzoek is een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport "Verkennd bodemonderzoek Heetveld 16 te Sint Jansklooster, d.d. 22 september 2023 23259-AvA". Daar staan de volgende conclusie opgenomen.

Conclusies

Kwaliteit bodem en herkomst verhoogde stoffen

Visueel zijn in het opgeboorde bodemmateriaal zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een mogelijke (ernstige) bodemverontreiniging. Ook chemisch analytisch zijn in de grond geen verontreinigingen aangetoond. Tevens is er geen asbest op of in de bodem aangetroffen.

Bij de gemeten gehalten zijn geen risico's voor milieu en volksgezondheid aanwezig en hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de milieuhygiënische kwaliteit ter plaatse van de het perceel voldoende vastgelegd.

Voor wat betreft de kwaliteit van de bodem hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de onderzochte locatie en zijn er geen bezwaren tegen de ingebruikname van het perceel als woonlocatie en de bouw van woningen op het perceel.

4.5

Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten.

Gebiedsbescherming

Heetveld ligt niet binnen een NNN-natuurgebied en een Natura 2000-gebied, maar rondom zijn wel dergelijke natuurgebieden aanwezig. Het plangebied is in het stedelijke gebied van Heetveld gelegen. Het perceel is gelegen in een bestaande woonwijk.

In de omgeving van de kern Heetveld zijn twee gebieden aangewezen als beschermingsgebied. Ten noorden, oosten en zuiden is op ca. 800 meter De Wieden gelegen en aangewezen in het kader van zowel de Vogel- als Habitatrichtlijn. Ten zuidwesten ligt het Zwarte Meer, een beschermingsgebied in het kader van de Vogelrichtlijn.



Fig. 4.2: Weergave van Natura 2000-gebieden t.o.v. het plangebied (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

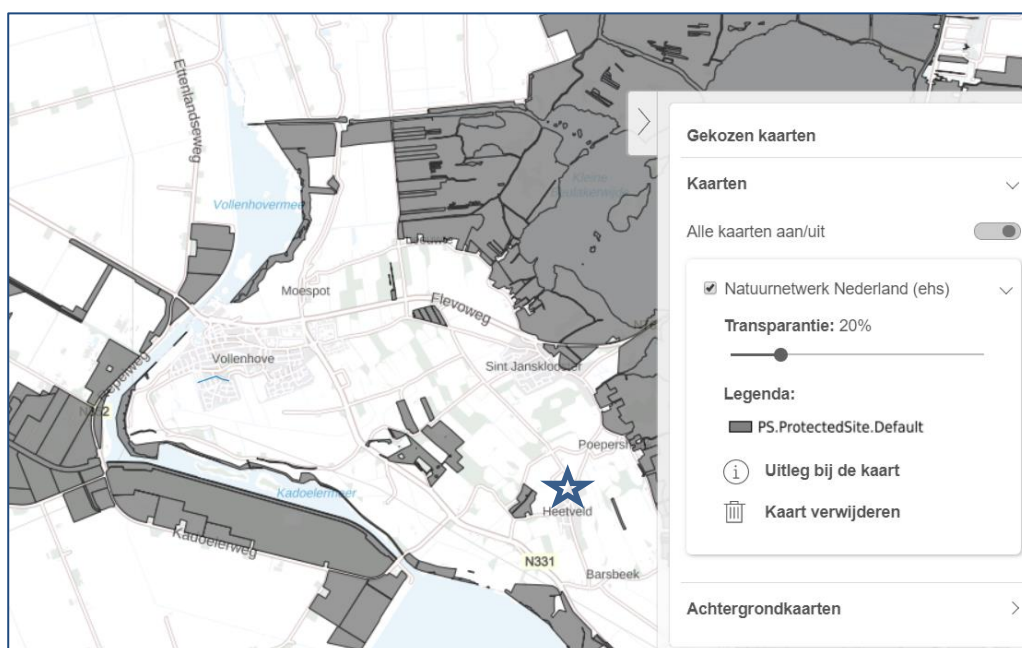


Fig. 4.3: Weergave van NNN-gebieden t.o.v. het plangebied (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Er is sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die voorziet in een toename van 8 woningen. Of voorliggend project een bijdrage levert aan een toename van stikstofdepositie in het Natura 2000 gebied is nader onderzocht. Daartoe is een AERIUS-berekening voor de bouw- en gebruiksfase van het project uitgevoerd.

Voortoets (stikstof)

Door Econu is een zogeheten 'voortoets (stikstof)' uitgevoerd. In deze voortoets zijn tevens de Aerius-berekeningen voor de realisatie- en gebruiksfase opgenomen. Hierna volgen, volledig overgenomen uit het onderzoeksrapport, de conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusie en aanbevelingen

De natuurtoets ten behoeve van de Wet natuurbescherming is uitgevoerd voor de sloop- en bouwwerkzaamheden op de locatie Heetvel 13-16 in Sint Jansklooster. Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van Natura 2000-gebied De Wieden. Potentiële effecten die volgens de Effectenindicator een rol zouden kunnen spelen blijken na andere beschouwing niet relevant. De realisatie van de voorgenomen plannen leidt niet tot de aantasting van het Natura 2000-gebied 'De Wieden' en de instandhoudingsdoelen van dit gebied.

Voor de toelichting en berekeningen wordt gewezen naar het betreffend rapport is als bijlage bijgevoegd.

Soortbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Ter voorbereiding op de werkzaamheden in het plangebied is door Alcedo Natuurprojecten een 'Quickscan Flora & Fauna Heetveld 13 en 16 8326 BG, Sint-Jansklooster' uitgevoerd.

Op basis van deze QuickScan wordt het volgende geconcludeerd:

- De aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels kan niet worden uitgesloten voor zowel Heetveld 13 als Heetveld 16. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk voor huismus, huiszwaluw en gierzwaluw;
- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen zoals holen en burchten van grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn;
- De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen kan voor zowel Heetveld 13 als Heetveld 16 niet worden uitgesloten;
- De onderzochte locatie functioneert als foerageerbied voor vleermuizen en vervult ook een mogelijk onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen, deze functionaliteiten komen niet direct in gevaar door de voorgenomen ingreep;
- De onderzochte locatie grenst niet aan het NNN en de geplande werkzaamheden zijn van dien aard dat de kernwaarden van het NNN niet worden aangetast;

Op basis van deze QuickScan wordt het volgende geadviseerd:

- Laat aanvullend onderzoek op basis van kennisdocumenten huismus, huiszwaluw en gierzwaluw uitvoeren;
- Laat aanvullend onderzoek op basis van vleermuisprotocol 2021 uitvoeren;
- De onderzoeken voor huismus, huiszwaluw, gierzwaluw en vleermuizen (deel 1) kunnen simultaan worden uitgevoerd in de periode 15 maart – 15 juli en het tweede deel van het vleermuisonderzoek wordt uitgevoerd in de periode 15 augustus – 1 oktober.

Het rapport 'Ruiter E.J. 2021. Quicksan Flora & Fauna Heetveld 13 en 16 Sint-Jansklooster. Alcedo Natuurprojecten rapport 2021 – 064' is als bijlage bijgevoegd.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Op basis van de conclusies is een aanvullend onderzoek uitgevoerd, bekend onder 'Aanvullend onderzoek Vleermuizen, huismus en gierzwaluw, Heetveld 16 Sint Jansklooster. Alcedo Natuurprojecten rapportnummer 2022 – 035' dat als bijlage is bijgevoegd.

Hieronder worden op basis van de resultaten die dit aanvullend onderzoek heeft opgeleverd de conclusies daarvan gepresenteerd en, waar nodig, toegelicht.

Vleermuizen

Tijdens dit aanvullend onderzoek is de aanwezigheid vastgesteld van de volgende vleermuissoorten:

- Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*
- Ruige dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii*
- Laatvlieger *Eptesicus serotinus*
- Rosse vleermuis *Nycatalus noctua*
- Gewone grootoorvleermuis *Plecotus auritus*

Conclusie

- Geen van de aangetroffen soorten benut de onderzochte locatie c.q. de te slopen bebouwing als vaste verblijfplaats of kraamkolonie;
- Door de voorgenomen activiteit zullen geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen worden vernietigd;
- De onderzochte locatie vormt geen belangrijk of onmisbaar foerageerbiotoop voor vleermuizen en fungeert marginaal als onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen;
- Door de voorgenomen ingreep zullen geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen worden vernietigd en zal geen essentieel foerageerbiotoop of vliegroute worden vernietigd.

Huisumus

Tijdens dit aanvullend onderzoek is de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen van gierzwaluwen niet vastgesteld. Door de voorgenomen activiteit zullen geen jaarrond beschermde nestplaatsen van huismussen worden vernietigd.

Gierzwaluw

Tijdens dit aanvullend onderzoek is de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen van gierzwaluwen niet vastgesteld. Door de voorgenomen activiteit zullen geen jaarrond beschermde nestplaatsen van gierzwaluwen worden vernietigd.

Aanbevelingen

Hoewel er geen vaste verblijfplaatsen of kraamkolonies van vleermuizen zijn aangetroffen in de te slopen bebouwing, zijn er wel diverse vleermuissoorten aangetroffen in de directe omgeving daarvan. Voorts is geconstateerd dat er geen gierzwaluwen broeden en dat de omgeving van de onderzochte locatie arm is aan huismussen. Dit is een mooie aanleiding om de nieuwbouw te voorzien van inbouwkasten voor genoemde soorten.

NB: dit is geen verplichting die voortvloeit uit de conclusies van dit onderzoek, maar een sterke aanbeveling.

Wettelijk is het niet verplicht is om voorzieningen te treffen i.v.m. soortenbescherming, maar vanuit gemeentelijk beleid wel. Hier zal bij de verdere uitwerking rekening mee worden gehouden.

4.6 Externe en fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat op zich beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het woningbouwplan. Daartoe onderstaande weergave van de risicokaart.

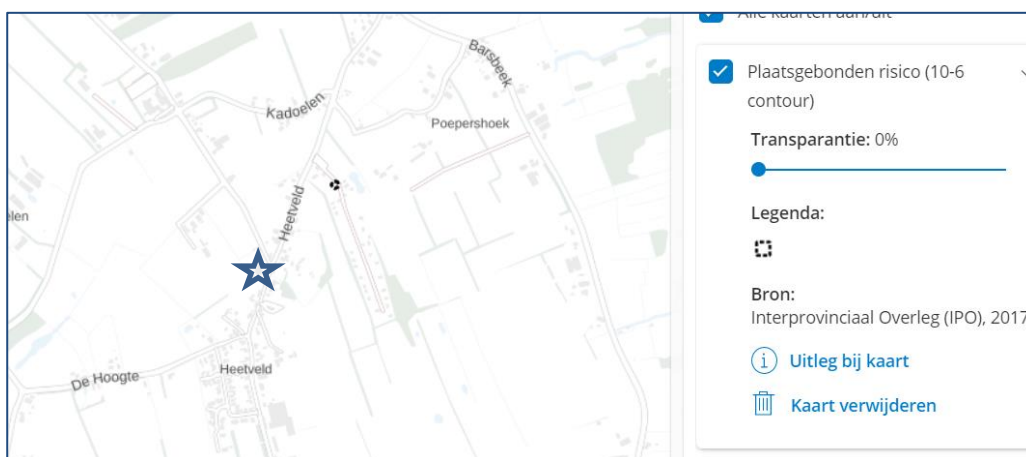


Fig. 4.5: Weergave van het plangebied en nabijgelegen risico's en inrichtingen (bron: www.risicokaart.nl)

4.6.1.1 Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied

Aan de overzijde van de straat (Heetveld 13) is een (voormalig) tankstation gelegen. Deze inrichting is niet meer actief. Vanuit het bestemmingsplan heeft het perceel een functieaanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg". Er is geen sprake van

een risicovolle inrichting, die overigens binnen de bedrijvenbestemming is uitgesloten. Een actieve inrichting valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.

Binnen het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of bedrijven die invloed hebben op het plangebied.

Nabij het plangebied is op ca. 290 meter een risicovolle inrichting gelegen ten noorden op het perceel Heetveld 1. Ter plaatse is camping met propaantank (bovengronds) gelegen. De risicocontour 10-6 van de propaantank bedraagt 10 meter.

Het plangebied ligt niet in een inventarisatiegebied van een Bevi-inrichting.

4.6.1.2 *Buisleidingen*

Nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen die van invloed zijn op de planlocatie.

4.6.1.3 *Route gevaarlijke stoffen*

Nabij het plangebied bevinden zich geen route gevaarlijke stoffen die invloed hebben op de planlocatie.

4.6.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

Ten zuiden van het plangebied zijn hoogspanningsleidingen gelegen. Gezien de ruime afstand is dit leiding tracé niet van invloed op het plangebied.

4.6.2 **Conclusie**

Het plan zelf voorziet niet in de oprichting van een risicovolle activiteit. Het project voorziet in het realiseren en/of toevoegen van kwetsbare objecten (8 woningen) in het plangebied. Een verdere afweging of de planontwikkeling al dan niet leidt tot (on)aanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid kan achterwege blijven. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het gewenste project.

4.7 **Geluid**

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid.

Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

4.7.1 **Wegverkeerslawaai in relatie tot de nieuwe woningen**

De nieuwe woningen zijn geluidsgevoelige objecten. Voor de wegen in het plangebied geldt dat er een maximale snelheid van 30 km per uur van toepassing is. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder geldt er geen zoneringsplicht voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Concreet betekent dit dat er geen rekening hoeft te worden gehouden met geluidscontouren van omliggende wegen. Tevens zijn de woningen niet gelegen binnen een onderzoekszone van een buiten het plan gelegen weg. Er behoeft daarom geen akoestisch onderzoek verricht te worden.

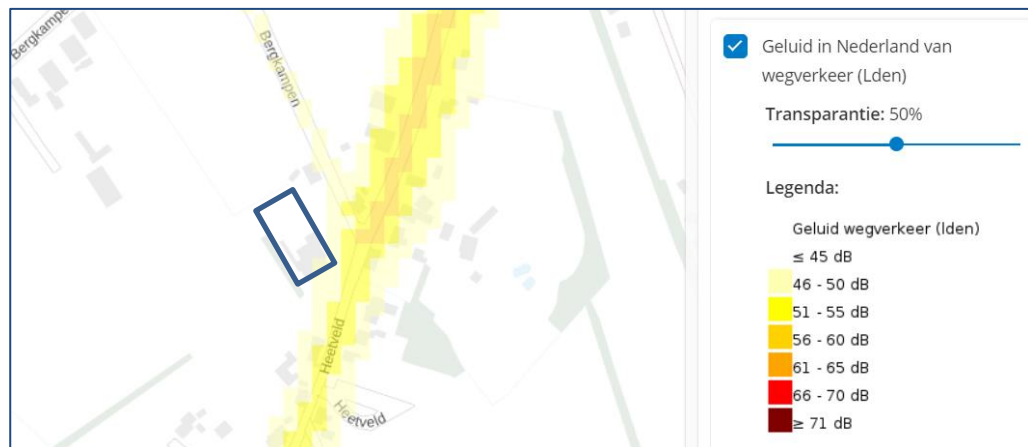


Fig. 4.6: Weergave van de geluidbelasting (Lden) t.o.v. het plangebied (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Woon- en leefklimaat

Voor de nieuw te bouwen woningen gelden vanuit het Bouwbesluit 2012 voorschriften (afdeling 3.1) die bescherming tegen geluid van buiten biedt. Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB.

Gelet op nieuwbouwvoorschriften Bouwbesluit alsmede de ligging in het bestaand woongebied kan geconcludeerd worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de bewoners.

4.7.2 **Overige bronnen inrichting**

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied. De nabijgelegen bedrijven en instellingen met bijhorende geluidsnormen geven tevens geen belemmering.

4.8 **Geur**

De nieuwe woningen zijn aan te merken als geurgevoelig object in de zin van de wet. Het gaat hierbij immers om een *“gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt”*.

Door onderzoeksbureau Rensen Milieu Advies is een geurberekening door middel van V-Stacks uitgevoerd om te beoordelen of rondom gelegen agrarische bedrijven geurhinder veroorzaken richting het woningbouwplan.

De berekening met bijbehorende toelichting is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Binnen de bebouwde kom is de geurnorm 2 ouE, buiten de bebouwde kom is de geurnorm 8 ouE. In dit geval gaan we dus uit van 8 ouE voor de geurnorm voor de 8 woningen. Uit de V-Stacks berekening is gebleken dat de geurbelasting in totaal niet hoger uitkomt dan 0,6 ouE gemeten op elke woning. In het kader van cumulatie treedt er geen overschrijding op van de vastgestelde norm van 8 odeureenheden.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van het toevoegen van een nieuwe woning.

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

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

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

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen „rustige woonwijk” en „rustig buitengebied”;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren indien aan de orde.



Fig. 4.7: Weergave van het geldend bestemmingsplan waaruit blijkt de verschillende functies en bestemmingen rondom het plangebied.

In het betreffende gebied is overwegend sprake van een woongebied. Daarbij is gezien de overige bestemmingen zoals groen, tuin, wonen, bedrijf (Heetveld 13) en verkeer sprake van een zekere menging van functies waardoor het omgevingstype is te karakteriseren als 'gemengd gebied' en daarom is een verlaging van de afstandsnormen te rechtvaardigen.

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Onder andere woningen zijn milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden.

Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving, en omgekeerd of omliggende bedrijven in

bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. In dit geval is de woning in het plangebied aan te merken als milieugevoelig object.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich nabij het plangebied een milieubelastende functie (Heetveld 13). Op de in dit kader relevante milieubelastende functie wordt hierna nader ingegaan.

Bedrijfsbestemming Heetveld 13

Aan de Heetveld 13 is in de huidige situatie een voormalige bedrijfslocatie met een tankstation (zonder lpg) gevestigd. Momenteel staat het pand leeg en is geen sprake van een actieve inrichting. Vanuit het aspect milieuzonering wordt de bedrijvenbestemming Heetveld 13 planologisch gezien belemmerd door de naastgelegen woonbestemmingen Heetveld 11 en 15.

Binnen de bedrijvenbestemming mag tot maximaal een milieucategorie 2 bedrijf zijn gelegen, met in 'gemengd gebied' een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect 'geluid'. Aan deze afstand kan in beginsel niet worden voldaan aangezien het plangebied grenst op ca. 8 meter aan de gronden behorend tot deze inrichting. Om te voorzien in een voldoende ruimtelijke scheiding (minimaal 10 meter) is er voor gekozen om tussen de nieuwe woonbestemming en de bestaande bedrijvenbestemming een (voor)gevellijn en/of bouwvlak voor de woningen op te nemen, waarbij de voorerf een tuinbestemming krijgt, zodanig dat de onderlinge afstand tussen de woon- en bedrijfsfunctie minimaal 10 meter bedraagt. Ter plaatse van de bestemming 'Tuin' opgenomen. Hiermee wordt uitgesloten dat deze gronden mogen worden gebruikt te behoeve van het wonen. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden.



Fig. 4.8: Weergave van de situatietekening met de nieuwe woningen in het plangebied direct naast de bedrijvenbestemming Heetveld 13 gelegen.

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Voorliggend plan is qua omvang en verkeer aantrekkende werking veel kleinschaliger als de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.11 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Door het toevoegen van woningen kan sprake zijn van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. Het project heeft verhoudingsgewijs echter een minimaal verkeer aantrekkende werking.

Ontsluiting

De woningen aan de Heetveld ontsluiten rechtstreeks op de weg. Rechts naast de nieuwe woningen worden de overige woningen in het plangebied door een nieuwe ontsluitingsweg ontsloten op de weg Heetveld.

Parkeren

Er wordt een gemiddelde parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor de nieuwe woningen geldt dat parkeren in principe op eigen terrein dient plaats te vinden. Elke woning heeft op eigen terrein 2 parkeerplaatsen. In het plangebied zijn 3 'algemene' parkeerplaatsen opgenomen, waardoor in totaal 19 parkeerplaatsen in het plan worden gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen voor dit plangebied.



Fig. 4.9: Weergave van de situatietekening met de nieuwe ontsluitingsweg in het plangebied en het parkeren.

4.12

Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Voordat de watertoets is uitgevoerd is eerst nagegaan met welke toename aan verhard oppervlakte er rekening moet worden gehouden bij de uit te voeren watertoets. In de bestaande situatie is er sprake van circa 1500 m² aan bebouwing en erfharding. Na uitvoering van het project zal er circa 1260 m² aan bebouwing en verharding aanwezig zijn.

Op 24 maart 2023 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta (DOD).

Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat de normale procedure van toepassing is en enkele gebieds- en planspecifieke aspecten aan de orde zijn.

Op basis van de uitgevoerde watertoets is op 7 april 2023 de uitgangspuntennotitie ontvangen vanuit het waterschap. Het gehele watertoetsdocument is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Hierna volgen nog de gebied specifieke adviezen vanuit het waterschap en daar waar mogelijk de manier waarop in de planvorming rekening is gehouden met de adviezen van het waterschap.

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Vollenhover en Zwartemeer. Langs het plangebied ligt een B-watrgang S12884, waarvan de verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer bij het waterschap ligt, maar de aanliggende eigenaar van de watrgang verantwoordelijk is voor het onderhoud. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 0,45m/0,07m NAP. Dit peil is de instelhoogte bij een peilscheidend kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil, afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.



Figuur 4.10 - Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied.

- De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP 2.40m - 2,90m;
- De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit voornamelijk uit Podzolgronden. Voor een analyse van diepere grondlagen kan gebruik worden gemaakt van Dinoloket.

- De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op 0-20 cm onder het maaiveld.
- Bij extreme neerslag wordt er geen wateroverlast in of bij het plangebied verwacht (zie Klimaatatlas WDODelta).

Watersysteem

Aan- en afvoer van voldoende water en waarborgen van de kwaliteit en ruimte voor water.

Watergangen

Binnen het plangebied ligt (een beschermingszone van) een A-watergang van WDODelta, zoals weergegeven in de hiervoor opgenomen figuur. Het is noodzakelijk dat de functie van deze watergang(en) altijd is gegarandeerd, rekening houdend met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven en gevisualiseerd in de Legger. Voor deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor activiteiten in of nabij een watergang of binnen de beschermingszone van een watergang doet u afhankelijk van wat voor activiteit u gaat doen een melding of een aanvraag voor een watervergunning bij WDODelta. Meer informatie vindt u hier op onze website: vergunningen. Het waterkwaliteitsbeheer van toepassing op alle typen watergangen (A-, B- en C-watergangen) in het watersysteem.

Criteria watergangen:

Het waterschap is verantwoordelijk voor de waterkwaliteit bij alle typen watergangen.

- A-watergangen (>25 L/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar). Dit zijn watergangen waar wij verantwoordelijk zijn voor de inrichting en het beheer en onderhoud;
- B-watergangen (>10 L/s afvoer en <25 L/s gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): Wij zijn verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer, maar de aanliggende eigenaar van de watergang is verantwoordelijk voor het onderhoud (we noemen dat onderhoudsplichtig). In de B-watergangen is een bepaalde vorm van toezicht door het waterschap (dit noemen wij schouw).
- C-watergangen (<10 L/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): De aanliggend eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud¹. Er geldt geen onderhoudsverplichting en wij houden geen toezicht of het onderhoud goed wordt uitgevoerd. Behalve als de C-watergang in beheer is van WDODelta en met de omgeving onderhoudsafspraken zijn gemaakt.

Op de rand van het perceel in de noordoosthoek van het plangebied is sprake van een beschermingszone van de A-watergang. Die is ook zichtbaar als de blauwe lijn op de tekening bij figuur 4.10 op de vorige bladzijde. Als bij die A-watergang geen activiteiten plaatsvinden dan kan dat worden aangegeven in het plan. Hierover kan worden aangegeven dat hier geen activiteiten plaatsvinden t.a.v. de bouwwerkzaamheden. De beschermingszone van de A-watergang ligt in het stuk groenbestemming.

Wijzigingen aan het watersysteem

Dempen of graven wateren: Voor het graven of dempen van watergangen (ook die niet in beheer zijn bij WDODelta) zijn regels. Voor de activiteit kan een melding of vergunning nodig zijn. Voor meer informatie zie: Vergunningen. U kunt hierover met ons

overleggen en wij kunnen u hierover adviseren. WDO Delta neemt nieuwe A-watgangen in beheer en onderhoud, nadat is vastgesteld of deze nieuwe watgangen voldoen aan de daarvoor geldende (bovenstaande) criteria. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat de watgang voldoet aan deze criteria.

Ten aanzien van het aspect dempen en graven kan worden aangegeven dat dat niet aan de orde is. Bestaande sloten worden ook gehandhaafd.

Wateroverlast

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag u hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt, afvoeren, zonder dat dit leidt tot 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 ook de gemeente stelt aan het voorkomen van wateroverlast.

De uitvoerder van het plan dient rekening te houden met de randvoorwaarden die gemeenten stellen aan:

- Vasthouden-bergen-afvoeren;
- Benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoer van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte;
- Gescheiden houden van hemelwater en rioolwater;
- Capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater;
- Eisen die aan woningen, andere kwetsbare functies en openbare ruimte worden gesteld ter voorkoming van wateroverlast.

Bij een herstructurering neemt vaak het verharde oppervlak niet toe of af. Toch moet het toekomstige gebied voldoen aan het watersysteem, waarin rekening is gehouden met klimaatverandering. Wij hanteren onderstaande stappenplan bij nieuwe stedelijke ontwikkeling of herstructurering:

- geef aan hoe u in de huidige situatie met het hemelwater in het plangebied om gaat;
- geef aan of er in de huidige situatie knelpunten in het plangebied voorkomen met de afvoer van hemelwater;
- geef aan hoe u in de nieuwe situatie hemelwater lokaal benut, verwerkt en/of afvoert en beschrijf hoe u hierbij aan de door gemeente en waterschap gestelde eisen voldoet;
- beschrijf hoe de aanvoer van hemelwater op het watersysteem door de ontwikkeling wijzigt en stem met ons af of dit mogelijk is.

Vanuit de initiatiefnemer is aangegeven dat hemelwater wordt afgevoerd naar de omliggende sloten, deze zijn reeds aanwezig. Richting de sloten wordt gebruik gemaakt van aan te leggen wadi's en ook **zal er gebruik worden gemaakt van een debietbegrenzer die zorgdraagt voor het vertraagd afvoeren van water. De hoeveelheid afgevoerd water mag niet groter zijn dan de landelijke afvoernorm van 1.6 liter/seconde/hectare.** Verder geeft de initiatiefnemer aan dat er daarnaast ook nog infiltratiekratten worden toegepast in de groenzone naast de weg (noordoostzijde). Ook geeft initiatiefnemer aan dat er in de bestaande situatie geen knelpunten aanwezig zijn voor wat betreft de afvoer van hemelwater. Het is niet de bedoeling dat de aanvoer van

hemelwater wijzigt, dit onderdeel hoeft daarmee niet te worden afgestemd met het waterschap.

Compensatie nieuwbouw kleine plannen en uitbreidingslocaties (stedelijk gebied & landelijk gebied < 1500 m²)

Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In het plan wordt een verhard oppervlak gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak wordt aangelegd waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van bij voorkeur een vertraagde afvoer, een infiltratiesituatie.

Het ligt niet in de lijn van de ontwikkelende partij om extra watercompensatie te realiseren.

Grondwateroverlast en kwel

- Grondwateroverlast bij bebouwing: In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, adviseren wij de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen of het (2) ophogen van het plangebied.
- Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem adviseren wij om in overleg met ons 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. Mogelijk hebben wij ook peilbuizen op de locatie staan.
- Aanleghoogte van bebouwing: Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) adviseren wij een aanleghoogte van de vloer 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 kunt u volstaan met een geringere ontwateringsdiepte (verschil grondwaterstand en maaiveld). Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen, adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager (beneden het maaiveld_ gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan het voorkomen van wateroverlast.

De aanleghoogte van de bebouwing zal nader worden bepaald op basis van de hoogte van de daadwerkelijke omgeving. De genoemde waarden kunnen daarbij leidend zijn voor de daadwerkelijke aanleghoogtes. De initiatiefnemer zal hierover nader in gesprek gaan met de gemeente en het waterschap om zodoende een optimale aanleghoogte te hebben zonder dat het plangebied dermate hoeft te worden opgehoogd dat omliggende percelen last krijgen van afstromend hemelwater.

Waterkwaliteit

Afvoer hemelwater

- Kwaliteit afvoer hemelwater:
 - Schoon hemelwater mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater (dakoppervlakken).
 - Voor overige afvoer en verwerking van hemelwater (vanaf verharding) is het gewenst om dit via een bodempassage te lozen op het oppervlaktewater.

- In alle situaties geldt een voorkeur voor bovengronds afvoeren (zichtbaar). Anders is het noodzakelijke voorzieningen te treffen om eventuele foutieve ondergrondse aansluitingen te kunnen vaststellen. Idealiter houden wij hemelwater vast en alvorens een vertraagde afvoer.

De ideale situatie bij hemelwater volgt deze reeks:

1. benutten van hemelwater;
2. infiltreren van hemelwater;
3. vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater.

Wij adviseren om in het ontwerp geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken en duurzaam gebruik te maken van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen.

Er zullen zo weinig mogelijk uitlogende materialen worden gebruikt in de uitvoering van het bouwplan.

- Verversing oppervlaktewater: Geïsoleerde vijverpartijen of watergangen vermijden. Het is nodig dat het watersysteem zo ontworpen wordt dat er aandacht is voor verversing en wateraanvoer. Stilstaand water - zeker bij opwarming en droogte – is kwetsbaar (met als gevolg bijvoorbeeld vissterfte).
- Peilbeheersing: Wij kunnen sturen in de waterkwaliteit door bijvoorbeeld water in te laten of juist af te voeren. In gebieden waar sloten droogvallen en wij geen water kunnen aanvoeren, is dit niet mogelijk. We adviseren om bij droogvallende watergangen een minimale waterdiepte te geven van 100 cm om te voorkomen dat ze droogvallen.

Verontreiniging

Bij het voorkomen van vervuiling van het oppervlaktewater gelden een aantal belangrijke punten:

- Microverontreiniging : we adviseren om gebruik van de volgende toepassingen te beperken:
 - Uitloogbare materialen (zoals bijvoorbeeld koper, lood of zink) die een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen veroorzaken;
 - Chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;
 - Verduurzaamd hout als oeverbeschoeiing.
- Stoffen en waterkwaliteit: Stoffen, bijv. schoonmaakmiddelen, (ook milieuvriendelijke) mogen niet zonder meer rechtstreeks in oppervlaktewater komen. Daar is een vergunning op basis van Art. 6.2 lid 1 van de Waterwet (het brengen van stoffen in een oppervlaktewaterlichaam) voor nodig, welke kan worden aangevraagd bij het waterschap. Het waterschap verleent geen watervergunning wanneer een riolering in de buurt aanwezig is. Let op: dit kan ook bij andere afvalwaterstromen en stoffen gelden. Neem hiervoor gerust contact op met het waterschap.

De voorkeursvolgorde voor afvalwaterstromen is als volgt:

1. Voorkomen of beperken van het ontstaan van afvalwater en verontreiniging;
2. Indien aanwezig (de afvalstroom van huishoudelijk afvalwater): de afvalwaterstroom op de riolering lozen;
3. Het opvangen van het afvalwater en de afvoer per as naar een riolering afvoeren;

4. Lozing op het oppervlaktewater en/of infiltratie in de bodem via een bodempassage, dit gaat met een vergunning op basis van Art 6.2 lid 1 van de Waterwet (zie onderstaand kader).
5. Voor verwerking van ander afvalwater dan huishoudelijk afvalwater is H.10 van de Wet Milieu Beheer een verdere uiteenzetting gemaakt.

Waterwet Artikel 6.2:

1. Het is verboden om stoffen te brengen in een oppervlaktewaterlichaam, tenzij:
 - a. een daartoe strekkende vergunning is verleend door Onze Minister of, ten aanzien van regionale wateren, het bestuur van het betrokken waterschap;
 - b. daarvoor vrijstelling is verleend bij of krachtens algemene maatregel van bestuur;
 - c. Waterwet artikel 6.3, eerste tot en met derde lid, van toepassing is.
2. Het is verboden met behulp van een werk, niet zijnde een openbaar vuilwaterriool, water of stoffen te brengen op een zuiveringstechnisch werk, tenzij:
 - a. een daartoe strekkende vergunning is verleend door het bestuur van het in artikel 3.4 bedoelde waterschap;
 - b. daarvoor vrijstelling is verleend bij of krachtens algemene maatregel van bestuur.
3. Voor de toepassing van het eerste lid worden de gronden binnen een oppervlaktewaterlichaam die ingevolge artikel 3.1 of 3.2 zijn aangewezen als drogere oevergebieden, niet tot dat oppervlaktewaterlichaam gerekend.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het lozen ten gevolge van het gebruik van meststoffen op agrarische gronden in uiterwaarden en buitendijkse gebieden in het kader van de normale agrarische bedrijfsuitoefening, voor zover daaromtrent regels zijn gesteld bij of krachtens de Meststoffenwet.

Riolering

Het waterschap heeft als doel de waterkwaliteit te beschermen door onder andere een doelmatige werking van de rioolwaterzuivering na te streven en de vuillast vanuit riolering naar oppervlaktewater te beperken. Hiervoor is een goede afstemming over aanvoer naar de rioolwaterzuivering en een juiste werking van de riolering noodzakelijk. Afvoer vanuit riolering. Dit wil het waterschap bereiken door aandacht te hebben voor de volgende onderwerpen.

Beleid en regelgeving

- Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat bij nieuwe ontwikkelingen het afstromend hemelwater niet naar de rioolwaterzuivering gaat, maar ter plaatse in het milieu komt. Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater.
- Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater bij nieuwe ontwikkelingen: Wij adviseren om, daar waar mogelijk, het hemelwater bovengronds af te voeren en te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie met bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Het is noodzakelijk dat de ontwikkelaar de keuze van waterafvoer aan het waterschap voorlegt.
- Lozing afvalwater: Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich ontdoet) op oppervlaktewater vanuit een woning of een inrichting gelden de diverse wetten, besluiten en regels waaronder:
 - Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het “Besluit lozing afvalwater huishoudens” (Blah). Uitgangspunt is dat u het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel loost. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om een voorziening te treffen, die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.
 - Voor lozingen van afvalwater vanuit een inrichting geldt onder andere de Waterwet en het “Activiteitenbesluit”.

- Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het “Besluit lozen buiten inrichtingen” (Blbi).
- Gemeentelijk rioleringsbeleid: de gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan houdt u rekening met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater biedt u op de perceelgrens gescheiden aan. Eventueel geldt er een bergingseis (zie wateroverlast). Bekijk hiervoor altijd het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) en rioolverordening van de desbetreffende gemeente.

Hemelwaterafvoer van daken zal rechtstreeks worden afgevoerd op het plaatselijk milieu door berging in oppervlaktewater (sloot). Verder wordt voorzien in het gebruiken van infiltratiekratten en wadi's. Op deze wijze wordt een te snelle afvoer van hemelwater voorkomen.

Rioolcapaciteit

- Rioolcapaciteit: De capaciteit van het huidige rioolstelsel kan een aandachtspunt vormen. Bij uitbreiding van het rioolstelsel houdt u rekening met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Deze informatie is te vinden in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Bij een verandering of aanleg van het rioolsysteem is het nodig om het waterschap in de initiatief fase te betrekken.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. Het is nodig dat de inrichting van het gebied zo is, dat het efficiënt en effectief beheer en onderhoud van het watersysteem mogelijk is. Bij nieuw aan te leggen water vindt overleg met ons plaats.

- Wijze van onderhoud watersysteem: U houdt rekening met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor activiteiten binnen de aangegeven zones van WDO Delta, is een vergunning op grond van de Waterwet of algemene regels bij de Keur en straks de waterschap verordening noodzakelijk. De eisen voor stedelijk water zijn bij ons op te vragen. Hieronder zijn de belangrijkste punten samengevat:
 - Rijdend onderhoud vanaf de kant: Bij onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 m vanaf de boven insteek van de watergang
 - Varend onderhoud: Varend onderhoud is mogelijk bij een doorvaarbare watergang. In principe houdt u rekening met een minimale totale oeverlengte van 300 m of een totale oppervlakte van 1.500 m². U houdt rekening met een minimale doorvaarhoogte van 1,25 m ten opzichte van het maximale waterpeil. De doorvaarbreedte is minimaal 2,50 m. Voor varend onderhoud geldt bovendien een minimale diepte van 1,10 m met een aanleg- en onderhoudsdiepte van 1,30 m. Elk onderhoudswater heeft een goed bereikbare inlaadplaats voor de boot en minimaal 1 losplaats voor het maaisel per 100 m oeverlengte.
- Beheer en onderhoudsafspraken nieuwe watergangen: Voor nieuwe watergangen is het nodig om afspraken over beheer en onderhoud met ons vast te leggen. Wij nemen nieuwe primaire A-watergangen, inclusief de peil regulerende kunstwerken in beheer en onderhoud, nadat is vastgesteld dat deze watergangen voldoen aan de daarvoor geldende criteria (zie hoofdstuk watersysteem). Een uitzondering

hierop zijn de kunstwerken voor het vaarwegbeheer. Deze komen niet in bij ons in beheer en onderhoud.

- Nieuwe bomen langs een watergang zijn vergunning plichtig of melding plichtig. Zie de Keur.
- Toegankelijkheid van water: Het is noodzakelijk dat alle wateren die een functie hebben in de waterhuishouding (afvoer, aanvoer of berging) voor ons toegankelijk zijn.

Advies grondwaterbeschermingsgebied drinkwater

De provincie is bevoegd gezag voor het diepe grondwater. Bij de provincie dient nagevraagd te worden door de planontwikkelaar of er aanvullende voorwaarden zijn voor het plan. Het plangebied of een gedeelte daarvan ligt in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied van een drinkwaterwinning. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op de verontreiniging van het grondwater.

Voor het plan zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen om eventuele verontreiniging van grondwater te voorkomen.

Advies B watergangen (schouwsloten)

In het plan bevindt zich een B-watergang. B-watergangen (of schouwsloten) hebben een belangrijke functie voor de waterafvoer- en berging. Deze watergangen staan op de legger van het waterschap en de Keur is van toepassing. Volgens de Keur zijn alle activiteiten die plaatsvinden in, op of langs watergangen van het waterschap vergunningsplichtig. Voor minder ingrijpende activiteiten hebben zijn algemene regels vastgesteld. Hierdoor kan er sprake zijn van vrijstelling of hoeven deze activiteiten alleen te worden gemeld. Er is in het plan rekening gehouden met de Keur van het waterschap. Er wordt tijdig melding gemaakt of een vergunning aangevraagd.

4.13

M.e.r.-beoordeling

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

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen: indien:

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

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., immers hier is sprake van de bouw van maximaal één woning.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 is ook voldoende inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder

hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5

Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Het is echter mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is. Voor wat betreft de gemeentelijke kosten, worden de kosten van het opstellen van het plan en het doorlopen van de procedure verhaald via leges. Verder is met de initiatiefnemer een koop- en planschadeovereenkomst afgesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele kosten van planschade voor zijn rekening neemt. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.1 Toelichting op de verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.2 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelfs de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik. Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2: Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Groen

Structuurbepalende groenzones zijn derhalve als 'Groen' bestemd. Binnen de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen, zoals, plantsoenen toegestaan, maar ook waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen, structurele beplantingen, water(gangen), sloten en waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Op deze gronden is bebouwing in principe uitgesloten. In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen inzake de erfinrichting.

Artikel 4: Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor het inrichten van de gronden als tuin. Eventuele erkers zijn binnen de bestemming toegestaan. Ook is het parkeren bij de woningen mogelijk binnen de bestemming

Artikel 5: Verkeer

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' zijn naast de afwikkeling van het verkeer tevens bedoeld als verblijfsgebied. Binnen de bestemming zijn straten, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Artikel 6: Wonen

De bestemming 'Wonen - 1' is bedoeld voor grondgebonden woningen. Voor hoofdgebouwen (woningen) geldt dat deze alleen ter plaatse van een bouwvlak mogen worden gebouwd. Middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven wat de goot- en bouwhoogte bedraagt. Aanbouwen van de woningen hebben een plat dak.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 8: Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald dat er geen windmolens zijn toegestaan en hoe omgegaan kan worden met geringe overschrijdingen van plangrenzen en bouwvlakken.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels

In dit artikel is geformuleerd wat wordt gezien als strijdig gebruik en welk gebruik wel is toegestaan.

Artikel 10: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is bepaald hoe omgegaan dient te worden met de beschermingsreels voor grondwatergebieden en waterwingebieden.

Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12: Overgangsregels

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 13: Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Heetveld 16 te Sint Jansklooster
Projectnummer : RB 20.205
IMRO : NL.IMRO.1708.SJKHeetveld16BP-VA01
Versie : 01
Datum : Februari 2024