



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

datum: 17-12-13

status: Vastgesteld

auteur: Rho Adviseurs B.V.

Vastgesteld door de raad dd. 17-12-2013

de griffier,

de voorzitter,

**BESTEMMINGSPLAN SINT
JANSKLOOSTER - MOLENKAMPEN III**

CODE 126105 / 17-12-13

GEMEENTE STEENWIJKERLAND 126105 / 17-12-13
BESTEMMINGSPLAN SINT JANSKLOOSTER - MOLENKAMPEN III

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Uitgangspunten voor het plan	1
1. 3. Plangebied	3
1. 4. Leeswijzer	3
2. HUIDIGE SITUATIE	5
2. 1. Inleiding	5
2. 2. Ligging plangebied	5
2. 3. Ruimtelijke structuur	5
2. 4. Functionele structuur	6
3. GEBIEDSVISIE EN UITGANGSPUNTEN	7
3. 1. Planologische kaders	7
3. 2. Rijksbeleid en Europees beleid	7
3. 3. Provinciaal beleid	7
3. 4. Regionaal beleid	9
3. 5. Gemeentelijk beleid	9
4. ACTUELE WAARDEN	12
4. 1. Inleiding	12
4. 2. Flora en Fauna	12
4. 3. Cultuurhistorie	13
4. 4. Archeologie	13
5. WATERPARAGRAAF	15
5. 1. Inleiding	15
5. 2. Uitgangspunten	15
5. 3. Watertoets	17
6. MILIEUPARAGRAAF	18
6. 1. Milieu	18
6. 2. Geluidhinder	18
6. 3. Bodem	18
6. 4. Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	19
6. 5. Geurhinder	19
6. 6. Externe veiligheid	21
6. 7. Milieuhindercontourenonderzoek	21
6. 8. Kabels en leidingen	22
6. 9. Overige zones	22

7. JURIDISCHE OPZET	24
7. 1. Inleiding	24
7. 2. Uitgangspunten	24
7. 3. Toelichting op de planregels	24
7. 4. Bestemmingen	25
7. 5. Algemene regels	26
7. 6. Overgangs- en slotregel	26
8. FINANCIËLE PARAGRAAF	28
8. 1. Financiële haalbaarheid	28
8. 2. Exploitatieplan	28
9. INSPRAAK EN OVERLEG	29
9. 1. Te volgen procedure	29
9. 2. Vooroverleg	29
9. 3. Uitkomsten vooroverleg	29
9. 4. Inspraak	29
10. ZIENSWIJZEN	30

<u>Bijlage 1</u>	Stedenbouwkundig plan, 9 maart 2012
<u>Bijlage 2</u>	Beeldkwaliteitsplan, 9 maart 2012
<u>Bijlage 3</u>	Ecologisch onderzoek, 21 april 2010
<u>Bijlage 4</u>	Archeologisch onderzoek, april 2012
<u>Bijlage 5</u>	Uitgangspuntennotitie waterschap Reest en Wieden, 17 augustus 2010
<u>Bijlage 6</u>	Geluidsonderzoek, 9 mei 2011
<u>Bijlage 7</u>	Bodemonderzoek, 20 april 2009
<u>Bijlage 8</u>	Geurberekening Schaarweg 22, 28 augustus 2008
<u>Bijlage 9</u>	Stap-vooruit-onderzoek, 21 mei 2013

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Steenwijkerland wil in het dorp Sint Jansklooster een uitbreidingsplan ontwikkelen met 38 woningen, alsmede een nieuwe woning naast de boerderij aan de Molenstraat nr. 8. Het agrarisch bedrijf aan de Molenstraat 8 wordt daarbij omgezet van een agrarische functie naar een functie 'Wonen - Voormalige boerderij'. Om deze ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken, is dit bestemmingsplan opgesteld.

Het plangebied wordt met uitzondering van het nabij de Omloop gelegen waterbergingsgebied begrensd door de bestaande woningbouw aan de Omloop en Molenkamp aan de oostzijde, de bestaande sportvelden en een agrarisch terrein aan de zuidzijde van de Molenstraat en het agrarisch gebied aan de west- en noordzijde van het plangebied.

1. 2. Locatiekeuze

In februari 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders op basis van een quick scan van mogelijke locaties en in overleg met de provincie ingestemd met de locatie Molenkampen III als volgende ontwikkelingsrichting voor Sint Jansklooster. Voor Sint Jansklooster geldt, zowel ten tijde van de locatiekeuze als nu, een duidelijke behoefte aan uitbreiding van het woningareaal. De opgave destijds was een woningbouwlocatie die landschappelijk inpasbaar is en de ruimtelijke opbouw van het dorp zoveel mogelijk recht aan doet.

Hierbij is overwogen dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor Sint Jansklooster zeer beperkt zijn als gevolg van de ligging ten opzichte van het natuurgebied en de aanwezigheid van het waterwingebied. Het natuurgebied biedt geen mogelijkheid tot uitbreiding van het woningareaal en ook het waterwingebied legt beperkingen op. Vanuit de provincie is destijds aangegeven dat bouwen in de nabijheid van het waterwingebied niet wenselijk is. De meest logische ontwikkeling, onderschreven door de provincie, is het verder doorbouwen aan Molenkampen II. Dit is de enige mogelijkheid om op verantwoorde wijze tot woningbouw nabij de kern over te gaan. Met Molenkampen III wordt de uitbreiding zoveel mogelijk bij de bestaande kern aangesloten en kan de bestaande dorpsrand (Molenkampen II) beter worden ingepast.

1. 3. Uitgangspunten voor het plan

Door het Bureau B+O Architecten BV is op 9 maart 2012 een Stedenbouwkundig plan en een Beeldkwaliteitsplan uitbreiding Sint Jansklooster opgesteld. Deze zijn als **bijlage 1** en **bijlage 2** aan dit bestemmingsplan gevoegd.

In het Stedenbouwkundig plan wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de bestaande landschappelijke en de cultuurhistorische waarde van het landschap om te komen tot een verkavelingsplan.

Het Beeldkwaliteitsplan geeft aan op welke wijze de 38 woningen in het plangebied worden gesitueerd en welke type woonhuizen er komen (zie figuur 1). Er komen een drietal aansluitingen, één op de Molenkamp en twee op de bestaande Molenstraat.

Er wordt zoveel mogelijk op eigen erf geparkeerd. Hierbij is een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woonhuis. Waar parkeren op eigen erf niet (geheel) mogelijk is, zijn langs de straat parkeervakken aangebracht.

De woningen zullen gefaseerd worden gerealiseerd, afhankelijk van de vraag naar woningen. Het is mogelijk dat de woonwijk landschappelijk eerder wordt afgerond.



Figuur 1. Inrichtingsschets en type woningen (bron: Bureau B+O Architecten BV, 9 maart 2012)

1. 4. Plangebied

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Ligging plangebied

1. 5. Leeswijzer

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten van het gemeentelijk beleid weergegeven en is de regeling van het plan gemotiveerd. De toelichting van het plan bestaat uit een onderzoeksgedeelte en een beschrijving van het juridisch deel van het plan. Het eerstgenoemde onderdeel bevat het onderzoek naar de huidige gebruiks- en bebouwingssituatie en de randvoorwaarden en belemmeringen. Het tweede onderdeel omvat de verantwoording van het juridisch deel van het plan, te weten de verbeelding en de regels.

De toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: Na het inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie uiteengezet.
- Hoofdstuk 3: Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van gebiedsvisie en uitgangspunten.
- Hoofdstuk 4: In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de actuele waarden in het plangebied.
- Hoofdstuk 5: De waterparagraaf is opgenomen in dit hoofdstuk.
- Hoofdstuk 6: Hoofdstuk 6 gaat in op de van belang zijnde milieuaspecten.

- Hoofdstuk 7: In hoofdstuk 7 "Juridische planopzet" wordt een uitleg en verantwoording gegeven van de planologische regeling (de verbeelding, de regels met de gebruiks- en bebouwingsregeling).
- Hoofdstuk 8: Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan.
- Hoofdstuk 9: Dit hoofdstuk gaat in op inspraak en overleg.
- Hoofdstuk 10: Dit hoofdstuk wordt gereserveerd voor het behandelen van eventueel ingediende zienswijzen.

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de ruimtelijke en functionele structuur van de woningbouwlocatie Molenkampen III in Sint Jansklooster.

2. 2. Ligging plangebied

De woningbouwlocatie ligt aan de westzijde van het dorp Sint Jansklooster. Sint Jansklooster ligt ten zuiden van de weg van Vollenhove naar Meppel (N762). De kern ligt aan de noordoostzijde tegen het natuurgebied De Wieden.

2. 3. Ruimtelijke structuur

Groen- en waterstructuur Sint Jansklooster

Op het Hoge Land liggen dragers van bomenrijen naar het dorp. Deze laanbeplanting wordt in het dorp zelf niet doorgezet langs de wegen. Er staan bomenrijen langs het evenemententerrein. Het overige aanwezige groen is kleinschalig en fungeert als verfraaiingsgroen. Opvallend in de kern is de situering van het sportveld in het dorp. De achtertuinen van de aangrenzende woningen worden gescheiden van het veld door een strook met hoge beplanting.

Verkeersstructuur Sint Jansklooster

De ligging van Sint Jansklooster direct ten zuiden van de provinciale weg N762 (Flevoweg) maakt dat de kern regionaal goed ontsloten is. De hoofdontsluiting binnen de kern vindt plaats via de Kloosterweg/Leeuwte, welke in het noorden aansluit op de Flevoweg. Ook de Molenstraat en Schaarweg zijn belangrijke ontsluitingswegen binnen de kern. Het merendeel van de overige wegen in de kern kunnen worden aangemerkt als woonstraten. Via de Flevoweg en de Leeuwte-Kloosterweg is Sint Jansklooster ook aangesloten op het openbaar vervoersnetwerk.

Bebouwingsstructuur Sint Jansklooster

Het dorp is oorspronkelijk ontstaan aan de Kloosterweg. Bij verschillende woningen aan deze weg is de agrarische oorsprong van de kern nog duidelijk te herkennen. Later is langs de Molenstraat en de Monnikenweg de bebouwing op de zandgrond uitgebreid. De naam Sint Jansklooster verwijst naar het op deze plaats strategisch gesitueerde klooster, waarvan nog een muur resteert. Door branden in de 19e eeuw is weinig oude bebouwing overgebleven. Daarom zijn in de kern ook geen Rijksmonumenten aanwezig. De hoofd- en kapvormen in de kern zijn divers. Doordat de gebouwen uit verschillende tijden stammen is de architectuur ook divers. De kaprichting wisselt per straat of per straatzijde. In het zuiden van de kern zijn de uitbreidingswijken gerealiseerd. Deze doorbreken het landschappelijke patroon van de stuwwal. De overgang naar het aangrenzende landschap wordt hier gunstig beïnvloed door de aanwezigheid van het sportcomplex.

De woonbebouwing bestaat uit vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten woningen, uit diverse periodes, voornamelijk van na de laatste grote dorpsbrand van 1895. De geplande nieuwbouw past in dit bebouwingsbeeld.

2. 4. Functionele structuur

Wonen Sint Jansklooster

Sint Jansklooster ontleende haar betekenis vroeger voornamelijk aan de positie van verzorgingskern voor het omliggende platteland en als hoofdplaats van de gemeente Ambt-Vollenhove. Na gemeentelijke herindelingen in 1942 en 1973 is dit gebied in 2001 onderdeel geworden van de gemeente Steenwijkerland. Nu is de functie van agrarische verzorgingskern relatief afgenomen en is de woonfunctie voor de elders werkende bevolking sterk naar voren gekomen.

3. GEBIEDSVISIE EN UITGANGSPUNTEN

3. 1. Planologische kaders

In dit hoofdstuk worden relevante planologische beleidskaders op nationaal-, provinciaal-, regionaal- en ten slotte gemeentelijk niveau beschreven. Deze beleidskaders zijn richtinggevend voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

3. 2. Rijksbeleid en Europees beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en treedt begin 2012 in werking. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen.

3. 3. Provinciaal beleid

Prestatieafspraken Woningbouwprogramma

Met de provincie Overijssel heeft de gemeente Steenwijkerland afgesproken binnen de periode 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 vooralsnog uit te gaan van een toe-

name van de woningvoorraad voor de gehele gemeente met circa 750 woningen, waarvan 50% door middel van uitleg. De beoogde woningen in het plangebied passen in dit beleid.

Omgevingsvisie Overijssel 2009

De omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wro, Regionaal Waterplan, Milieubeleidsplan, Provinciaal verkeer- en vervoersplan en Bodemvisie. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming, in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Het beleid is vertaald in generieke beleidskeuzes, gebiedskenmerken en ontwikkelingsperspectieven. Zoals uit het Stedenbouwkundig plan blijkt, past de beoogde woningbouw in het provinciaal beleid.

Omgevingsverordening Overijssel 2009

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Bestemmingsplannen voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel. Dat is voor onderhavige locatie het geval.

Zoals uit de functiekaart Water behorende bij de omgevingsvisie van de provincie Overijssel blijkt dat het plangebied ligt in een 'intrekgebied' en een 'grondwaterbeschermingsgebied'. Uit de bijbehorende verordening blijkt dat het verboden is in grondwaterbeschermingsgebieden een inrichting op te richten indien die inrichting behoort tot een categorie van inrichtingen die is aangewezen in bijlage 2 van de provinciale verordening. Woningbouw valt hier niet onder.

In de kaart met Ontwikkelingsperspectieven wordt het gebied waarin het plangebied Molenkampen III ligt, gekenmerkt als: mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens.

Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de natuurlijke laag (stuwwal en ruggen), de laag van het agrarisch cultuurlandschap (in dit geval oude hoevenlandschap), de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag (voor beide lagen geen aanduiding). De planvorming past in het bovengeschetst Ontwikkelingsperspectief.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving laten samengaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), landgoederen, etc., die daar overigens wel herkenbaar in kunnen blijven. Deze regelingen zijn niet van toepassing op het plangebied.

3. 4. Regionaal beleid

Er is geen specifiek regionaal beleid van toepassing.

3. 5. Gemeentelijk beleid*Infrastructuur en openbare ruimte*

Extra parkeerbehoefte door nieuwe ontwikkelingen dienen door initiatiefnemer zo veel mogelijk op eigen terrein te worden ingevuld. Voldaan moet worden aan de minimale eisen van de ASVV.

3.5.1. Visie op wonen en leefbaarheid

De Gemeenteraad van Steenwijkerland heeft in 2007 de "Woonvisie 2007-2010: een Wijde Blik op Steenwijkerland" vastgesteld. Verder is beleid geformuleerd in de "Beleidsnotitie Kernen, kracht & kwaliteit" die in 2009 is vastgesteld. Dit vormde de basis voor het woonbeleid in de afgelopen jaren. Omstandigheden op de woningmarkt zijn ingrijpend gewijzigd en daarom heeft de gemeente haar woonbeleid geactualiseerd. Op 29 mei 2012 heeft de gemeenteraad het rapport 'Visie op wonen en leefbaarheid, vitaal duurzaam' vastgesteld. In deze visie is een indicatie voor de lokale woningbehoefte opgenomen op basis van de vraag in de periode 2011-2020. Het plan Molenkampen III gaat uit van de periode 2013-2023 en biedt capaciteit om te voorzien in de lokale vraag na 2020.

Uit onderstaand tabel blijkt dat de beoogde nieuwbouw in Sint Jansklooster past binnen de vastgestelde beleidsuitgangspunten.

Tabel: gemeente Steenwijkerland. Indicatie van de lokale woningbehoefte op basis van de vraag, 2011-2020

	Indicatie van de woningbehoefte op basis van de lokale vraag	Bovenlokale opvang	Indicatie van de woningbehoefte op basis van de lokale vraag inclusief bovenlokale opvang	Beschikbare harde plancapa- citeit (exclusief zorg en herstructurering)	Beschikbare zachte plancapaciteit (exclusief zorg en herstructurering)
Cluster Steenwijk	740	+ 250	990	664	538
Cluster Oldemarkt	70		70	32	83
Cluster Giethoorn 1)	60		60	70	0
Cluster Vollenhove	130		130	44	166
Steenwijkerland	1.000	+ 250	1.250	810	787

1) In Giethoorn is nog een ruime plancapaciteit beschikbaar.

Sint Jansklooster behoort tot de cluster Vollenhove (bestaande uit de dorpen Baarlo, Belt Schutsloot, Blokzijl, Sint Jansklooster en Vollenhove). Hier blijkt een indicatie van woningbehoefte op basis van de lokale vraag te bestaan van 130 woningen tot 2020. Voor 44 woningen in de cluster Vollenhove zijn bestemmingsplannen vastgesteld. Met de 39 woningen voorziet dit bestemmingsplan in de vraag naar woningen in Sint Jansklooster (cluster Vollenhove).

Uit een in 2009 gehouden enquête met betrekking tot de leefbaarheid in Sint Jansklooster blijkt dat de inwoners van Sint Jansklooster aangeven voor 66,0% (zeer)tevreden te zijn over het aanbod van verenigingen, clubs, cursussen e.d. Voor de sfeer in de buurt geven de inwoners een rapportcijfer 7,4 en voor de woonomgeving een rapportcijfer 7,8. De sociale en fysieke kwaliteit van de Sint Jansklooster is dus over het algemeen goed te noemen.

3.5.2. Welstandsnota

De welstandstoets is een belangrijk instrument bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid van de gemeente (het verlenen van omgevingsvergunningen). In de Welstandsnota zijn voor de welstandstoets criteria geformuleerd. Deze criteria zijn deels gelijk voor de hele gemeente en deels verschillend per deelgebied. De Welstandsnota is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met Het Oversticht, het stedenbouwkundig bureau "Witpaardpartners", en het eigen gemeentelijk apparaat. De Welstandsnota is in zijn geheel in te zien op de gemeentelijke website. In de Welstandsnota is aangegeven dat Sint Jansklooster valt in het "Stuwvallandschap van het land van Vollenhove". Zoals in het Beeldkwaliteitplan staat verwoord (zie **bijlage 2**) zal elk bouwplan worden getoetst aan het bestaande welstandsnota voor de kern Sint Jansklooster en een toetsing aan het specifiek opgestelde Beeldkwaliteitsplan (**bijlage 2**).

3.5.3. Landschapsonwikkelingsplan Steenwijkerland

In het Landschapsonwikkelingsplan Steenwijkerland uit 2005 heeft het plangebied een landschappelijke hoofdzonering IA. Dit betreft het Hoge land van Vollenhove / Rug Oldemarkt-Steenwijk, waar wordt gestreefd naar het behoud en versterken van het kleinschalig karakter.

Evenals de historische bebouwing worden ook andere cultuurhistorische patronen en elementen bedreigd door de toenemende verdichting en doorsnijding van het landschap. De cultuurhistorische waarden in Steenwijkerland zijn 'dragers' van de culturele identiteit van het gebied en bieden aanknopingspunten voor het uitbouwen van deze identiteit. Voor een duurzaam behoud van deze waarden is naast 'behoud' een ontwikkelingsgerichte aanpak noodzakelijk. Het vinden van nieuwe functies en bestemmingen voor nog bestaande cultuurhistorische elementen en patronen vormt hiervan een essentieel onderdeel.

Bij de planvorming is hiermee rekening gehouden. Om de uitbreiding te verankeren als overgangsgebied tussen het dorp en het buitengebied, zijn in de uitbreiding meerdere houtwallen opgenomen. De bestaande houtwallen, langs de Molenstraat en aan de westzijde van de uitbreiding, blijven gehandhaafd en worden indien nodig hersteld. Zoals hiervoor al beschreven, wordt de uitbreiding door middel van een nieuw aan te leggen houtwal in tweeën gedeeld. Deze houtwal volgt de bestaande structuren in het landschap en loopt evenwijdig aan de Molenstraat. De beplanting is overeenkomstig de bestaande houtwallen in het gebied. Aan de noordzijde van de uitbreiding wordt eveneens een houtwal aangelegd. Deze zal echter voor het grootste deel bestaan uit bomen, en minder struiken bevatten dan de overige houtwallen. Hierdoor blijft er vanuit de woonwijk zicht op het achterliggende landschap.

3.5.4. Integrale Visie Openbare Ruimte Steenwijkerland

De Integrale Visie Openbare Ruimte Steenwijkerland uit 2007 gaat uit van van gedifferentieerd ontwerpen, inrichten, beheren en onderhouden vanuit het principe dat alle openbare ruimte schoon, heel en veilig is, maar waarin sommige hotspots extra kwaliteit verdienen. De gemeente zet zich daarbij in voor een aantrekkelijke, veilige en schone openbare ruimte van Steenwijkerland waarin inwoner, recreant, bezoeker, werknemer en investeerder zich thuis en welkom voelt. In de visie worden daartoe de kaders aangegeven. Bij de inrichting van de woonwijk wordt met deze kaders rekening gehouden. De wijze waarop staat beschreven in het Beeldkwaliteitsplan.

4. ACTUELE WAARDEN

4. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de actuele waarden in het plangebied. Daarbij wordt ingegaan op de flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie.

4. 2. Flora en Fauna

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Op 21 april 2010 heeft Altenburg & Wymenga een ecologische beoordeling woningbouw te Sint Jansklooster opgesteld. Deze is als **bijlage 3** aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Conclusies en aanbevelingen in dit rapport zijn hieronder verwoord.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De herinrichting veroorzaakt geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en de bijbehorende natuurwaarden. De plannen veroorzaken daarom geen conflict met de Natuurbeschermingswet.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

De herinrichting veroorzaakt geen negatieve effecten op de (P)EHS in de omgeving. De plannen veroorzaken daarom geen conflict met deze regelgeving.

Overige vormen van gebiedsbescherming

Er worden geen negatieve effecten verwacht op overige beschermde gebieden, waardoor de beoogde herinrichting geen conflict veroorzaakt met de betreffende regelgeving.

Soortenbescherming

Licht beschermde amfibieën en zoogdieren

Door de herinrichting gaat een klein deel van het leefgebied van enkele licht beschermde amfibieën- en zoogdiersoorten verloren. Voor licht beschermde soorten geldt een algehele vrijstelling van het overtreden van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet bij projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De herinrichting veroorzaakt daarom geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van licht beschermde zoogdieren en amfibieën.

Vogels

De boogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van vogels, mits verstoring van nesten en/of broedende vogels wordt voorkomen. In het rapport is in paragraaf 4.3 uitgelegd hoe aan deze voorwaarde kan worden voldaan.

Vleermuizen

De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van vleermuizen.

Overige soort(groep)en

Soort(groep)en die in deze paragraaf niet worden genoemd, komen naar verwachting niet voor in het plangebied en/of ondervinden geen negatieve effecten van de beoogde herinrichting. De plannen veroorzaken ten aanzien van deze soort(groep)en geen conflicten met de Flora- en faunawet.

4. 3. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ingrijpend gewijzigd. Niet alleen archeologische waarden, maar ook gebouwd erfgoed en landschappelijke historische waarden moeten een vaste plek krijgen in gemeentelijke ruimtelijke plannen.

De gemeente Steenwijkerland kent een grote variatie aan cultuurhistorische landschapstypen. Het Hoge Land van Vollenhove lijkt op een groot, enigszins glooiend eiland. Op de overgang naar het veengebied ligt een krans boerderijen. Het aanwezige heideveld is in het begin van de 20e eeuw ontgonnen. Het gebied kenmerkt zich door de vele houtwallen, verspreide bebouwing en het landgoed Oldenhof.

In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden.

4. 4. Archeologie

In het *Europese Verdrag van Malta*, ondertekend door een groot aantal EU-landen waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het Europese archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke orderingsbeleid. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de gewijzigde Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

De gemeente Steenwijkerland heeft een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Op deze kaart is het plangebied oranje gearceerd (hoge archeologische verwachting). Daarom heeft het onderzoeksbureau Steekproef een karakterend booronderzoek op het grootste gedeelte van het plangebied uitgevoerd (zie **bijlage 4**). Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied in het verleden is gediëpwoeld. Uiteindelijk zijn in geen van de boringen archeologische indicatoren aangetroffen die aanleiding geven om te vermoeden dat in het onderzoeksgebied een archeologische vindplaats aanwezig is. In verband hiermee geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding tot het adviseren van beschermende en/of beperkende maatregelen of archeologisch vervolgonderzoek. Wel dient in alle gevallen, indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld te worden bij de gemeente Steenwijkerland.



Figuur 3. Archeologische verwachtingskaart Steenwijkerland

5. WATERPARAGRAAF

5. 1. Inleiding

Het onderhavige plan is gelegen in het beheergebied van Waterschap Reest & Wieden en het intrek- en grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinning "Sint Jansklooster".

In het kader van artikel 3.1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft Gemeente Steenwijkerland op 17 augustus 2010 per email informatie over de ontwikkeling naar het waterschap gezonden. In reactie hierop heeft het waterschap op 23 augustus 2010 het watertoetsdocument opgesteld (zie **bijlage 5**). Nadien is het plan gewijzigd en is een waterparagraaf opgesteld op basis van het nieuwe plan en de oude uitgangspunten. Deze waterparagraaf is in concept op 21 maart 2012 ter toetsing aangeboden aan het waterschap.

5. 2. Uitgangspunten

In het watertoetsdocument zijn uitgangspunten geformuleerd met betrekking op de onderdelen (grond)wateroverlast, waterkwaliteit en ecologie, riolering, volksgezondheid en beheer en onderhoud. Daarnaast stelt de Provincie Overijssel in haar Omgevingsverordening regels ten aanzien van het overstromingsrisico en de drinkwaterwinning. Hieronder wordt ingegaan op de gestelde regels en uitgangspunten.

Veiligheid:

Het plangebied bevindt zich in dijkkring 9 en kent een overschrijdingskans van 1/1250 jaar. Volgens de risicokaart kent deze locatie bij een eventuele dijkdoorbraak geen overstromingsdiepte.

(Grond)wateroverlast:

Een van de doelstellingen van het waterschap is om de veerkracht van het watersysteem te vergroten door problemen niet af te wentelen. Hierbij is het uitgangspunt om te ontwerpen op basis van de trits vasthouden, bergen en afvoeren.

De ontwikkeling is gelegen op de helling van een stuwwal, waarbij het zuiden hoger ligt dan het noorden. Aangezien het gebied een overwegend leemhoudende ondergrond heeft met enige zandlagen, wordt verwacht dat hemelwater weinig infiltreert en zich dus bij hevige neerslag over het oppervlak zal verplaatsen. Daarom is besloten in deze ontwikkeling een hemelwaterriool aan te leggen. Dit riool zal rechtstreeks lozen op de nieuw te graven watergangen ten noorden en ten oosten van plangebied. Om de afvoer van de watergang naar het watersysteem te vertragen wordt het water geborgen in de reeds bestaande waterberging aan "De Omloop". Deze waterberging zal voor het extra aanbod worden vergroot.

De perceeleigenaar dient er rekening mee te houden dat vanwege de slecht doorlatende ondergrond er een reële kans is dat grondwater in de kruipruimte zal blijven staan. Kruipruimteloos bouwen heeft derhalve de voorkeur. Elk perceel krijgt echter ook de mogelijkheid om aan de straatzijde op circa 0,70 meter minus maaiveld een particuliere drain aan te sluiten op het hemelwaterriool.

Waterkwaliteit, ecologie en volksgezondheid:

Aangezien de weg- en dakoppervlakken rechtstreeks lozen op nieuw te graven watergangen, wordt in het plan geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. De watergangen zullen alleen watervoerend zijn bij regen. In de berging aan De Omloop wordt een stuwconstructie gerealiseerd met een zeer beperkte capaciteit. Het waterpeil zal hierdoor bij neerslag sterk stijgen (circa 1,0 m). Indien het waterpeil meer stijgt, dan zal het extra water rechtstreeks overlopen in de hoofdwatgang van het waterschap aan de Schaarweg richting Leeuwte. Door de beperkte afvoer loopt de waterberging na neerslag langzaam leeg via eerder genoemde hoofdwatgang. Gezien de leemhoudende ondergrond wordt niet verwacht dat het waterpeil zal terugzakken tot een waterdiepte minder dan ca. 0,80 m. De oevers worden zeer flauw en milieuvriendelijk ingericht.

Riolering:

Voor het afvalwater zal Molenkampen III aansluiten op het vuilwaterriool van Molenkampen II ter hoogte huisnummer 27 aan Molenkamp.

Beheer en onderhoud:

Voor het beheer en onderhoud van de noordelijke watgang wordt een onderhoudspad van 3,0 meter aangelegd tussen de watgang en de aan te leggen boomwal. Het beheer en onderhoud van de oostelijke watgang kan vanaf de openbare weg. Het beheer en onderhoud van de bergingsvijver kan vanaf openbaar gebied. Het waterschap is verantwoordelijk voor het peilbeheer van de berging.

Grondwaterbescherming

De ontwikkeling bevindt zich in het intrek- en grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinlocatie Sint Jansklooster (deelgebied 20 van het Gebiedsdossier drinkwaterwinning Overijssel).

De Omgevingsverordening Overijssel geeft aan dat grootschalige woningbouw (meer dan 10 woningen), zoals hier gepland, een risicovolle activiteit is. Woningbouw is derhalve alleen toegestaan als sprake is van:

1. Zwaarwegend maatschappelijk belang;
2. Redelijke alternatieven ontbreken;
3. Voldaan wordt aan stap-vooruit-principe.

De motivatie voor punten 1 en 2 wordt elders in dit bestemmingsplan omschreven. Hieronder zal ingegaan worden op het stap-vooruit-principe (zie ook **bijlage 9**).

De huidige bestemming van de grond is een agrarische. Door omschakeling naar woningbouw verandert de score voor diffuse belasting van landgebruiksfuncties niet (conform tabel I.1 van het Gebiedsdossier drinkwaterwinningen Overijssel deel 1). Het type risico verandert echter wel. Voor grasland kan worden verwacht dat nutriënten en bestrijdingsmiddelen in het oppervlaktewater terecht komen. Daarnaast kunnen via de verspreiding van mest diergeneesmiddelen in het oppervlaktewater terecht komen. Als het agrarisch gebruik wijzigt naar woongebied, dan kunnen vanuit het stedelijk gebied diverse chemische verontreinigingen, waaronder ook bestrijdingsmiddelen naar het oppervlaktewater worden geëmitteerd.

Gesteld mag worden dat de afgifte van nutriënten vanuit dit gebied door de functieverandering afneemt, eenvoudigweg doordat een groot gedeelte verhard zal worden en hier dus geen bemesting kan plaatsvinden. Daarmee neemt ook het risico op vervuiling door diergeneesmiddelen af. Het is ook aannemelijk dat de afgifte van bestrijdingsmiddelen zal afnemen, aangezien Gemeente Steenwijkerland reeds in het gebiedsdossier heeft aangegeven dat alleen gespoten wordt ter plaatse van aanwezig onkruid (via detectie en met een quad).

Gezien de grondslag is het niet aannemelijk dat overige verontreinigingen die vrijkomen in het stedelijk gebied zullen infiltreren tot het diepere winbare grondwater. Indien de vervuiling met regenwater tot afstroming komt, dan zal dit via het regenwaterstelsel en de droogvallende watergangen in de waterberging aan De Omloop terecht komen. Verwacht mag worden dat eventuele zware metalen hier hechten aan het slib en niet verder in het watersysteem komen. Bij onderhoudswerkzaamheden kan de slib onder gecontroleerde omstandigheden verwijderd worden.

Kortom de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie is een stap vooruit voor de grondwaterkwaliteit ten opzicht van het huidige gebruik.

5. 3. Watertoets

De gemeente heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het aangepast plan. Het waterschap is met dit plan akkoord. De waterstroom zal in noordelijke richting afvloeien. In het kader van het vooroverleg zal het bestemmingsplan aan het waterschap Reest en Wieden worden voorgelegd. Het advies van het waterschap zal in het ontwerp worden meegenomen.

6. MILIEUPARAGRAAF

6. 1. Milieu

In onderstaande paragrafen wordt een overzicht gegeven van de voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan relevante milieuaspecten.

6. 2. Geluidhinder

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waarbinnen aandacht aan geluidhinder moet worden besteed.

Dit geldt dus niet voor:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Binnen deze gebieden wordt vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening geadviseerd na te gaan wat de te verwachten verkeersintensiteit in het verblijfsgebied gaat worden en welke type verharding hier van toepassing is. Leidraad is dat voor de volgende 30 km per uur wegen wel aandacht wordt besteedt aan geluidhinder:

- asfaltwegen met een verkeersintensiteit > 2450 motorvoertuigen per etmaal;
- klinkerwegen met een verkeersintensiteit > 1150 motorvoertuigen per etmaal.

In de nieuwe situatie zal op de Molenstraat een maximum snelheid van 30 km per uur gaan gelden. De verkeerintensiteit op de klinkerweg Molenstraat blijft met 829 motorvoertuigen per etmaal in 2022 (zie **bijlage 6**) onder de 1.150 motorvoertuigen per dag. Geluidsonderzoek (ook voor de nieuwe woning aan de zuidzijde van de Molenstraat) kan achterwege blijven. Er is gekeken naar de geluidsbelasting van de Bergkampen (zie **bijlage 6**). De geluidbelasting op de woningen in het plangebied bedraagt ten gevolge van de gezoneerde weg Bergkampen ten hoogste 30 dB L_{den} en voldoet daarmee ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB L_{den}). Bij de realisatie van nieuwe woningen dient, conform het Bouwbesluit, het binnenniveau van 33 dB gegarandeerd te worden. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste, ten gevolge van de omliggende wegen (incl. 30 km/uur wegen) 53 dB L_{den} gecumuleerd. Met de minimum vereiste geluidwering van 20 dB uit het Bouwbesluit kan in onderhavige situatie worden volstaan. Hiermee voldoet het plan aan de Wet geluidhinder.

6. 3. Bodem

Het uitgangspunt voor wat betreft de bodem in het plangebied, is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor het wonen of een andere functie. Voor het plangebied (ten noorden van de Molenstraat) is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek van 20 april 2009 is als **bijlage 7** aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie van het onderzoek is dat de bovengrond op het zuidoostelijke deel van de locatie een zeer licht verhoogd kwikgehalte bevat. Het verhoogde kwikgehalte kan het gevolg zijn van het (voormalige) gebruik van kwikhoudende bestrijdingsmiddelen. Verder zijn er in de bovengrond en in de ondergrond geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater bevat licht verhoogde metalenconcentraties, hetgeen vermoedelijk het gevolg is van natuurlijke processen in de bodem.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, zoals deze uit het onderhavige onderzoek is gebleken, hoeft geen belemmering te vormen voor een eventuele woonbestemming of voor terreinveranderingen als nieuwbouw.

Ten behoeve van de nieuwe woning aan de zuidzijde van de Molenstraat is te verwachten dat de bodem als in bovenstaand onderzoek geschikt is voor de beoogde functie. Wel dient hier bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

6. 4. Luchtkwaliteit en het besluit NIBM

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Aangezien in dit project met 39 woningen onder de *Regeling niet in betekenende mate bedragen* valt, wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

6. 5. Geurhinder

Op agrarische bedrijven is een specifiek toetsingskader van toepassing. Voor veehouderijen met een milieuvergunning geldt de *Wet geurhinder en veehouderij*. In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen. De normen zijn afhankelijk van het type omgeving (wel/geen bebouwde kom) en van de vraag of het project wel of niet in een concentratiegebied voor veehouderij is gelegen. Gemeenten kunnen binnen een bepaalde bandbreedte afwijken van de geurnormen door een geurverordening vast te stellen. De geurnormen zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

Geurnormen Wet geurhinder en veehouderij	
<i>Buitengebied</i>	<i>Bebouwde kom</i>
Concentratiegebieden 14,0 OU _E / m ³	Concentratiegebieden 3,0 OU _E / m ³
Buiten concentratiegebieden 8,0 OU _E / m ³	Buiten concentratiegebieden 2,0 OU _E / m ³

Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld, gelden afstanden. Deze afstanden gelden ook onverkort voor de dierenverblijven van deze veehouderijen.

Op kleinschalige veehouderijen en akkerbouwbedrijven is het *Besluit landbouw milieubeheer* van toepassing. In het besluit zijn afstanden opgenomen die tussen landbouwrichtingen en geurgevoelige objecten moeten worden aangehouden.

Deze afstanden zijn afhankelijk van het type omgeving en van het type gevoelig object. Daarnaast gelden er grotere afstanden voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden. De afstanden zijn samengevat in de onderstaande tabel.

Afstanden uit het Besluit landbouw milieubeheer		
<i>Categorieën geurgevoelige objecten</i>	<i>Akkerbouwbedrijven</i>	<i>Bedrijven met landbouwhuisdieren (veehouderijen)</i>
Bebouwde kom, objecten voor verblijfsrecreatie of aaneengesloten woonbebouwing	50 meter	100 meter
Verspreid liggende bebouwing of bedrijfsbebouwing bij agrarische bedrijven	25 meter	50 meter

De woningen in het plangebied worden aangemerkt als geurgevoelige objecten 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 cf menselijk verblijf en die daarvoor permanent cf een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt”*.

Binnen 100 meter van het plangebied liggen geen akkerbouw of landbouwbedrijven zoals bovenstaan genoemd. Op circa 230 meter ten noorden van het plangebied is een varkenshouderij aan de Schaarweg 22 gesitueerd. Voor dit bedrijf gelden de geurnormen en afstanden uit de *Wet geurhinder en veehouderij*. In 2008 is een berekening opgesteld met betrekking tot geurgevoelige locaties ten opzichte van dit bedrijf. De meest dichtbijgelegen woning in het plangebied ligt op 228 meter uit de meest zuidelijk gelegen stal. Zoals uit **bijlage 8** blijkt ligt de geurbelasting daar onder de geurnorm. Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de geurnorm.

6. 6. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de grootte van het overlijdensrisico voor omwonenden als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van gevaarlijke stoffen. In oktober 2004 is een nieuwe AMvB in werking getreden, het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, waarin het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen is vastgelegd. Een belangrijke consequentie van deze AMvB voor het bestemmingsplan is dat er bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met het feit dat er geen kwetsbare functies (bijvoorbeeld woningen) binnen een 10^{-6} risicocontour van een gevaarzettende functie worden gepland. Bovendien moet gekeken worden naar de beperkt kwetsbare functies binnen zo'n contour.

Uit de risicokaart van de provincie blijkt dat er in en in de nabijheid van het plangebied geen gevaarzettende functies aanwezig. De regeling met betrekking tot externe veiligheid heeft dan ook geen invloed op het onderhavige bestemmingsplan.

De hinder die ontstaat door het jaarlijkse bloemencorso Sint Jansklooster, met meer dan 15.000 bezoekers wordt op de risicokaart weergegeven als aandachtspunt met betrekking tot de veiligheid van bezoekers. Deze heeft verder geen invloed op het bestemmingsplan.

6. 7. Milieuhindercontourenonderzoek

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht, met daarin een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot woongebieden.

Een veldsportcomplex (met verlichting) zoals de voetbalvelden kent een milieucategorie 3.1. Dat wil zeggen dat hier een richtlijnafstand van 50 meter tot nieuw te bouwen woningen gehanteerd dient te worden. De nieuw te bouwen woningen bevinden zich op grotere afstand.

Nabij het plangebied bevinden zich overigens geen bedrijven die van invloed zouden kunnen zijn op het plangebied.

6. 8. Kabels en leidingen

Met de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) per 1 januari 2011 dient binnen een bestemmingsplan het Plaatsgebonden risico-contour (PR) en Groepsrisico (GR) verantwoord te worden (artikel 11 en 12 Bevb). Op basis van artikel 19 Bevb dient voor 1 januari 2016 het bestemmingsplan in overeenstemming te zijn met het Bevb.

Zoals uit de risicokaart blijkt, liggen er in of nabij het plangebied geen hogedruk aardgasleidingen.

6. 9. Overige zones

In het plangebied bevinden zich geen straalpaden en dergelijke. Wel bevindt zich aan de westzijde van het plangebied de Monnikenmolen op de hoek van de Molenstraat en de Bergkampen.



Figuur 4. De Monnikenmolen (bron: Google Maps)

De Monnikenmolen ligt prominent op de 10 meter hoge keileemrug van het Land van Vollenhove nabij het dorp Sint Jansklooster, aan de rand van de Wieden. Eigenaar is de gemeente Steenwijkerland en het beheer is in handen van "de Stichting Vrienden van de Monnikenmolen". De molen is per 1 januari 2012 officieel een instructiemolen geworden. Om het draaien van de molen te kunnen blijven garanderen is in dit bestemmingsplan een 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen.

Hiermee is in de planvorming rekening gehouden door voor de woningbouw maximaal 1 bouwlaag met kap toe te staan.

Naast een molenbiotoop is in het bestemmingsplan een 'milieuzone - grondwater-beschermingsgebied' opgenomen, aangezien het plangebied in een 'grondwaterbeschermingsgebied' alsmede 'intrekgebied' ligt. Hier mogen geen activiteiten plaatsvinden die de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening negatief beïnvloeden.

7. JURIDISCHE OPZET

7. 1. Inleiding

Met het vaststellen van de uitgangspunten en de randvoorwaarden, heeft de beleidskeuze voor de regeling in het plan gestalte gekregen. Deze keuze krijgt haar juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingplan valt onder de per 1 juli 2008 ingevoerde Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit betekent dat het bestemmingsplan is opgezet volgens de nieuwste wettelijke regelgeving en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen (SVBP) 2008, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden. De SVBP is per 1 januari 2010 verplicht volgens het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

7. 2. Uitgangspunten

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in drie delen.

In de “Inleidende regels” zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen én van de wijze van meten, wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In de “Bestemmingsregels” zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd.

In de “Algemene regels” staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemeen geldende wijzigingsregels.

7. 3. Toelichting op de planregels

In paragraaf 7.4 wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. De bestemmingen zijn afgestemd op de voor de gemeente Steenwijkerland gebruikelijke regelingen.

7. 4. Bestemmingen

Bedrijf – Nutsvoorziening

Het bestaande nutsgebouw aan de oostzijde van de Molenstraat 8 is gezien haar functie specifiek bestemd.

Groen

Om de bestaande en nieuwe groenstructuur in stand te houden is een specifieke groenbestemming opgenomen.

Tuin

Om de voortuinen behorende bij de woningen vrij te houden van bebouwing zijn deze bestemd tot 'Tuin'. De gronden zijn bestemd voor tuin, parkeren, water en waterhuishoudkundige voorzieningen met daarbij behorende voorzieningen.

Verkeer

De wegen in het plangebied hebben overeenkomstig het stedenbouwkundig ontwerp gezien de specifieke functie een bestemming 'Verkeer' gekregen. Deze bestemming is bedoeld voor verkeersdoeleinden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, wegen en straten, met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken, afvalinzameling, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Water

Om de specifieke functie van water te garanderen is een bestemming 'Water' opgenomen. Om de waterberging aan "De Omloop" planologisch-juridisch te borgen is deze op de verbeelding meegenomen met een bestemming 'Water'.

Wonen -1

Gezien de belangrijkste functie van het plangebied om woningbouw mogelijk te maken is hiervoor de bestemming 'Wonen -1' opgenomen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt tuinen, parkeervoorzieningen op eigen terrein, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan en het Stedenbouwkundig plan is in het bestemmingsplan de nokrichting vastgelegd. Ook zijn vrijstaande bijgebouwen conform het Beeldkwaliteitsplan niet toegestaan, bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Wonen -2

Voor de nieuw te bouwen vrijstaande woning naast de bestaande woning aan de Molenstraat 8 is een bestemming 'Wonen - 2' opgenomen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt tuinen, parkeervoorzieningen op eigen terrein, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan en het Stedenbouwkundig plan is in het bestemmingsplan de nokrichting vastgelegd.

Wonen – Voormalige boerderij

Om de functie van agrarisch bedrijf aan de Molenstraat 8 te beëindigen is hier een bestemming 'Wonen - Voormalige boerderij' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor wonen met hobbymatig agrarisch gebruik (maximaal 8 Nederlandse grootte-eenheid), al dan niet in combinatie met complementaire daghoreca, voorzover gerelateerd aan de agrarische nevenfunctie, detailhandel, voorzover gerelateerd aan de agrarische nevenfunctie, logiesverstrekking, tuinen, parkeervoorzieningen op eigen terrein, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7. 5. Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen. Het gaat hier over een Antidubbeltelregel, Algemene bouwregels, Algemene gebruiksregels, Algemene afwijkingsregels, Algemene procedureregels en Overige regels.

Ter plaatse van 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mag gebouwd worden na het verlenen van een omgevingsvergunning, mits er geen activiteiten plaatsvinden die de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening negatief beïnvloeden.

Ter plaatse van de 'vrijwaringszone - molenbiotoop' is een maximale bouwhoogte-regeling opgenomen, waarbij getoetst wordt of er een beoordeling dient plaats te vinden van naar een onevenredige afbreuk aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering. Hiervoor dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de molen.

7. 6. Overgangs- en slotregel

In de overgangsregels is het overgangsrecht ten aanzien van legaal bestaand gebruik en bouwwerken opgenomen, die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling. Dit betekent dat bestaand gebruik en bestaande bouwwerken welke in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie. Voorheen illegale bebouwing en illegaal gebruik worden met het overgangsrecht niet gelegaliseerd.

In de Slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de

regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als "Regels van het bestemmingsplan Sint Jansklooster – Molenkampen III".

8. FINANCIËLE PARAGRAAF

8. 1. Financiële haalbaarheid

Voor het plangebied is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. In de investeringen die met de ontwikkeling van het gebied gemoeid zijn, is onder andere rekening gehouden met de kosten van verwerving, bouwrijp maken en algemene planontwikkelingskosten. Eveneens is voorzien in bijdrages aan de reserves bovenwijkse voorzieningen, acquisitie, kunstobjecten, planschade en onderhoud afgesloten exploitaties volgens de binnen de Gemeente Steenwijkerland gebruikelijke methode van toerekening. De genoemde investeringen worden gedekt door de opbrengsten uit de gronduitgifte. Hiermee is de financiële haalbaarheid aangetoond

8. 2. Exploitatieplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van 39 woningen mogelijk. Omdat het gaat om een bouwplan zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, valt het plan onder de grondexploitatieregeling die in de Wro is opgenomen. Formeel dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen en deze gezamenlijk met het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen. Deze verplichting geldt niet wanneer het kostenverhaal op een andere manier is gewaarborgd, bijvoorbeeld door middel van een overeenkomst of wanneer de gemeente de gronden zelf verkoopt.

Overeenkomst / exploitatieplan

Voor het gebied ten noorden van de Molenstraat gaat de gemeente de gronden zelf verkopen. Hiermee is verhaal van kosten verzekerd. De bouw van de woning ten oosten van Molenstraat 8 is een particulier initiatief. Voor de gemeente zijn er geen gemeentelijke kosten mee gemoeid. Aanpassingen in de openbare ruimte waar de gemeente eventueel voor zou komen te staan door deze ontwikkeling, worden verhaald op basis van gemeentelijke verordeningen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad expliciet besluiten om geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

9. INSPRAAK EN OVERLEG

9. 1. Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

9. 2. Vooroverleg

In vroeg stadium is overleg gevoerd met het waterschap Reest en Wieden en met Vitens.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp bestemmingsplan Sint Jansklooster – Molenkampen III aan een aantal overleginstanties verstuurd.

Het rijk heeft aangegeven dat bestemmingsplannen die geen nationaal ruimtelijk belang raken (zie paragraaf 3.2.) niet meer in het kader van het vooroverleg toegezonden behoeven te worden.

9. 3. Uitkomsten vooroverleg

Alleen provincie Overijssel heeft een inhoudelijke reactie gegeven, en wel op de punten met betrekking tot de Woonvisie en de ligging van de woningen in een grondwaterbeschermingsgebied. Naar aanleiding hiervan is de tekst van de toelichting aangepast in de betreffende paragrafen en is bijlage 9 bij de toelichting gevoegd.

9. 4. Inspraak

In november 2010 is een inloopavond georganiseerd om de plannen aan de bevolking te presenteren. Na deze inloopavond zijn de plannen definitief gemaakt. Gezien de betrokkenheid van de bevolking bij de ontwikkeling van de plannen, is besloten het voorontwerp bestemmingsplan niet ter inzage te leggen.

10. ZIENSWIJZEN

Er is een zienswijzen binnengekomen. Deze is beantwoord in de Reactienota. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

===