

**Bestemmingsplan Steenwijk,
Kalverstraat 19 (woningbouwlocatie)**

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 20.173
Januari 2023
De heer H. de Roo
De heer M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Vigerend bestemmingsplan	6
1.3 Doel	7
1.4 Verantwoording	7
1.5 Leeswijzer	7
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Ligging en historie	9
2.2 Ligging plangebied binnen Steenwijk	11
2.3 Het gewenste bouwplan	12
2.4 Bezonningsstudie	13
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur	15
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel	16
3.2.2 Generieke beleidskeuzes	16
3.2.3 Gebiedskenmerken	16
3.2.4 Ontwikkelingsperspectieven	17
3.2.5 Omgevingsverordening Overijssel 2017	18
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Woonvisie Steenwijkerland 2017 – 2021	19
3.3.2 Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030	19
3.3.3 Omgevingsvisie Steenwijkerland	19
3.3.4 Welstandsnota	20
3.3.5 Nota Parkeernormen 2015 Gemeente Steenwijkerland	20
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Archeologie	22
4.3 Bodem	24
4.4 Cultuurhistorie	25
4.5 Ecologie	25
4.5.1 Gebiedsbescherming	26
4.5.2 Soortbescherming	28
4.5.3 Stikstofdepositie	30
4.6 Externe en fysieke veiligheid	30
4.6.2 Conclusie	31
4.7 Geluid	31
4.8 Geur	32
4.9 Milieuzonering	32
4.10 Luchtkwaliteit	33
4.11 M.e.r.-beoordeling	34
4.12 Verkeer en vervoer en parkeren	35
4.13 Water	36

5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	40
7	JURIDISCHE TOELICHTING	41
7.1	Algemeen.....	41
7.1	Toelichting op de toelichting.....	41
7.2	Toelichting op de planregels.....	42
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....	45
	Bijlage 1 - Bezonningsstudie	45
	Bijlage 2 – Archeologisch onderzoek.....	46
	Bijlage 3 – Verkennend bodemonderzoek.....	47
	Bijlage 4 – Ecologisch onderzoek.....	48
	Bijlage 5 – Huismussenonderzoek	49
	Bijlage 6 – Vleermuizenonderzoek	50
	Bijlage 7 – Gierzwaluw-onderzoek	51
	Bijlage 8 – Aeries-berekening aanlegfase	52
	Bijlage 9 – Aeries-berekening gebruiksfase	53
	Bijlage 10 - Watertoets	54

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van het perceel Kalverstraat 19 te Steenwijk. Hier staat nu nog een winkelpand (onder andere de Scheer en Foppen zat hier in) met een bovenwoning erboven. Deze gebouwen worden gesloopt en er wordt voorzien in een nieuwe invulling van het gebied met een woongebouw dat ruimte biedt aan 13 appartementen.

Op onderstaande luchtfoto is het plangebied bij benadering vanuit de lucht en vanaf 'streetview' zichtbaar gemaakt.





Het is zoals gezegd de bedoeling dat hier een woongebouw terug wordt gebouwd met daarin ruimte voor 13 appartementen.

Het bouwplan betreft sociale huur appartementen. Kenmerkend van de binnenstad van Steenwijk is dat hoofd en bijgebouwen qua volumes duidelijk herkenbaar zijn. Het bijgebouw is lager dan het hoofdgebouw. Hoewel in het hele gebouw appartementen worden gerealiseerd is in de verdeling van de bouwvolumes dit principe gehanteerd. Daarnaast wordt het terrein naast het bebouwd openbaar terrein en wordt dit gebied ook aantrekkelijk ingericht.

Op onderstaande situatietekening is de beoogde terreininrichting zichtbaar gemaakt. Daarna volgt een beeld van het beoogde bouwplan. In Hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de details van het bouwplan.



Afb. 1.0a: Een weergave/ligging en beoogde inrichting van het plangebied



Afb. 1.0b: Architectonische verbeelding nieuwbouw woongebouw

Het project is in strijd met het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de gewenste herontwikkeling. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het project.

Voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om het planologisch-juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van het project. Ook biedt het bestemmingsplan het toetskader voor de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit van het project. Daarnaast biedt het bestemmingsplan een ruimtelijke onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het geldende bestemmingsplan “Steenwijk en Tuk” vastgesteld op 17 september 2013. De gronden zijn voorzien van de bestemming “Centrum 1” met bouwvlakken en maatvoering-aanduidingen. Tevens is het voorste pand aangeduid als ‘karakteristiek’. Binnen de bestemming is ook wonen toegestaan (alleen op de verdiepingen). Het achterliggende gebied is aangeduid als gebied voor ‘bijgebouwen’ waarbij het terrein voor 100% mag worden bebouwd.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat de bestemming niet voorziet in de bouw van een woongebouw voor 13 appartementen vanwege het realiseren van woningen op de verdieping als ook het bouwen op een locatie waar alleen maar ‘bijgebouwen’ zijn toegestaan. Het woongebouw is in zijn geheel aan te merken als een hoofdgebouw en niet als een bijgebouw.

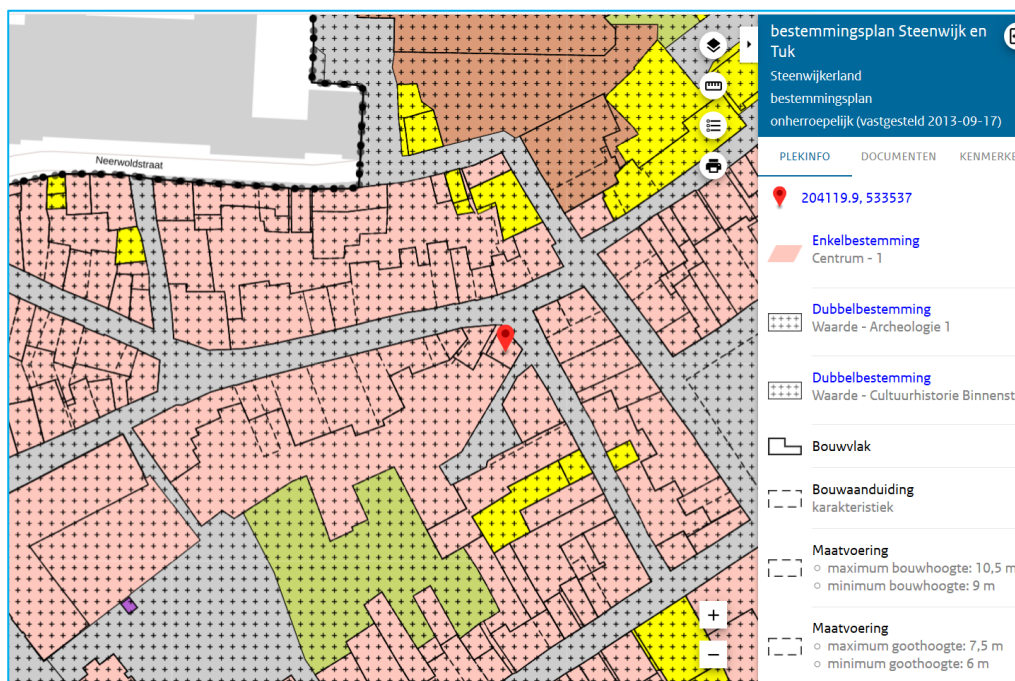


Fig. 1.1: Een weergave van het bestemmingsplan met de genoemde bestemming als plangebied.

Door voorliggend bestemmingsplan vast te stellen ontstaat een planologisch kader waardoor het gewenste bouwplan (woongebouw voor 13 huurappartementen) kan worden gerealiseerd. Ook kunnen de gronden van het plangebied daarna conform de woonbestemming worden gebruikt.

Ook ligt er nog een bouwvlak naast het scheer en foppen pand. Dit bouwvlak wordt in dit bestemmingsplan wegbestemd, zodat het zicht op het Rijksmonument de Spijkervetstallen behouden blijft.

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 verschillende 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

De woningbouwlocatie ligt in de kern Steenwijk. Steenwijk is een plaats in de Overijsselse gemeente Steenwijkerland.

Onderstaand een weergave van de ligging van Steenwijk vanuit een hoger perspectief.

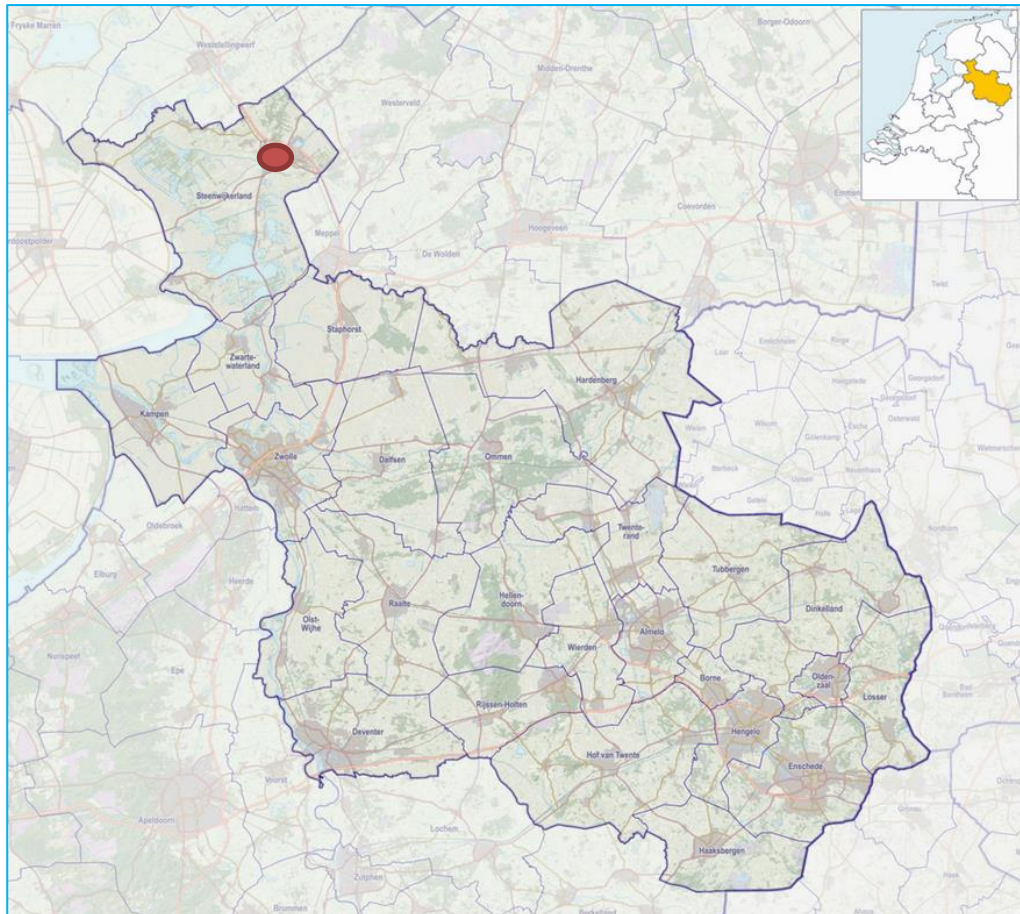


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Overijssel, de gemeente Steenwijkerland en de ligging van Steenwijk in één oogopslag.

Steenwijk

Steenwijk (Nedersaksisch: Steenwiek of Stienwiek) is een stad in de Nederlandse provincie Overijssel. Het is met 17.115 inwoners de grootste plaats in de gemeente Steenwijkerland en na Kampen de grootste plaats in de Kop van Overijssel.

Op 1 januari 2001 werden de gemeenten Steenwijk, Brederwiede en IJsselham samengevoegd tot de gemeente Steenwijk. De inwoners van Brederwiede en IJsselham waren het niet eens met deze 'nieuwe' naam, omdat het leek alsof deze gemeenten door Steenwijk waren geannexeerd. Ze gaven aan een naam als "Kop van Overijssel" of "Steenwijkerland" beter te vinden. Op 1 januari 2003 is de naam van de gemeente dan ook veranderd in Steenwijkerland. Tot die gemeente behoren tevens de steden

Blokkzijl, Vollenhove, de dorpen Kuinre en Giethoorn en nog enkele kleinere dorpen en buurtschappen.

Recente gebiedsontwikkelingen bij Steenwijk zijn Tuk-Noord, Kornputkwartier en Eeserwold.

Van oorsprong is Steenwijk een oude vestingstad. De grachten en stadswallen stammen uit de tijd van de Tachtigjarige Oorlog, toen Steenwijk een strategische plaats was in de strijd tussen de Republiek der Zeven Verenigde Nederlanden en Spanje.

Steenwijk ligt in de kop van Overijssel op de grens van enkele stuwwallen (de Woldberg en de Havelterberg) en het laagveengebied van Giethoorn, De Wieden en De Weerribben. Door Steenwijk stroomt van oorsprong een kleine rivier, de Steenwijker Aa, welke ontstaan is door smeltwater. Later is deze Steenwijker Aa gekanaliseerd en heet dan vanaf Steenwijk het Steenwijker Diep en deze maakte de stad bereikbaar voor scheepvaart. Aan het Steenwijker Diep ligt een kleine jachthaven. Het stadsbeeld wordt bepaald door de Sint Clemenstoren, met zijn hoogte van 87 meter de veertiende hoogste kerktoeren van Nederland.

De naam houdt verband met de vele zwerfstenen die in de omgeving in de grond zitten.

De stad heeft een regionale functie (winkels, scholen, werkgelegenheid) voor een grote regio (Kop van Overijssel, Zuidwest-Drenthe).

Historie Steenwijk

Over het vroegste verleden van Steenwijk is weinig bekend. In de stad zelf zijn uit de eerste eeuwen van haar bestaan geen geschreven bronnen bewaard. Deze zijn waarschijnlijk verloren gegaan bij een stadsbrand. Over de geschiedenis van Steenwijk als vestingstad heeft Alex Krijger in 1996 het boek 'Steenwijk als militaire stad' geschreven.

Steenwijk is vanouds het centrum van de wijde regio, een gebied dat nu verdeeld is over de provincies Overijssel, Friesland en Drenthe. Het Friese deel van dat gebied werd in 1309 voor het eerst genoemd als Stellingwerf. De kerk van Steenwijk is de moederkerk van dat grote gebied. Dochterkerken zijn onder meer Oldeholtspade en Meppel. De oudste vermelding van Steenwijk komt voor in een akte van 13 maart 1141, waarbij de Utrechtse bisschop Hartbert de kerk van Steenwijk aan de Benedictijner abdij te Ruinen schonk. Vermoedelijk op 29 februari 1296 werd de parochiekerk van Steenwijk verheven tot de kapittelkerk van St. Clemens en werd het dorp Steenwijk verheven tot de stad Steenwijk. Voor de middeleeuwse geschiedenis van Steenwijk is een cartularium van het kapittel van St. Clemens, aangelegd rond 1500, van belang.

De Tachtigjarige Oorlog (1568 - 1648) maakte dat Steenwijk veelvuldig in beeld kwam in de vaderlandse geschiedenis. In 1568 wist het stadsbestuur de inkwartiering van Spaanse troepen door Alva nog af te kopen met 112 goudgulden, maar in 1572 namen de spanningen weer toe. Ditmaal was het Willem IV van den Bergh die Steenwijk voor Willem van Oranje veroverde. Deze staatse bezetting duurde echter slechts een paar maanden. De herovering van Zutphen door het Spaanse leger deed zulke gruwelijke berichten vooruitsnellen dat het Staatse leger al snel de stad verliet en Steenwijk weer koningsgezind werd.

Tot maart 1577 zorgde een contingent militairen uit Wallonië voor handhaving van het Spaanse gezag. De Staten van Overijssel wisten echter door betaling van achterstallige soldij deze bezettingsmacht weg te krijgen en kozen in maart 1580 de zijde van de Opstandelingen als reactie op het overlopen van de graaf van Rennenberg.

De Overijsselse Staten hadden gezorgd voor de aanwezigheid van een compagnie soldaten onder leiding van kapitein Olthof. In oktober kwam nog een 2e compagnie onder leiding van Johan van den Kornput in Steenwijk aan. Daags daarna begon de Spaansgezinde George de Lalaing, graaf van Rennenberg, met een leger van ruim 7.000 man zijn Beleg van Steenwijk (1580-1581). De beschietingen van november in dat jaar vernietigde een 70-tal woningen en vormden een ware beproeving voor de inwoners van de stad en de kleine verdedigingsmacht van slechts 600 soldaten. Het duurde tot december voordat er hulp kwam van het Staatse leger onder leiding van de Engelse overste John Norritz. Op 23 februari 1581 gaf graaf Rennenberg, inmiddels zelf zwaar ziek geworden, zijn beleg op en werd Steenwijk ontzet. Dat Steenwijk stand hield gedurende het vier maanden durende beleg was te danken aan het krachtdadige optreden van hopman Johan van den Kornput. De graaf van Rennenberg stierf enkele maanden later en werd begraven in de Martinikerk te Groningen. De uitgeputte Steenwijkers hadden overigens weinig weerstand meer en kregen in 1581 ook nog eens met een pestepidemie te maken. Van de 2.500 inwoners stierven er in korte tijd 2.300.

Al in november 1582 wisten de Spanjaarden onder leiding van Juan Baptista de Taxis Steenwijk opnieuw in bezit te nemen, waardoor de overgebleven protestanten halsoverkop de stad ontvluchtten. Steenwijk werd een Spaans bolwerk, met nog slechts 50 van de oorspronkelijke bewoners, en vormde een constante bedreiging voor de Opstandelingen. Alleen Zeeland, Holland, Utrecht en Friesland waren niet in Spaanse handen. De dreiging van een herovering door stadhouder Maurits van Oranje in 1591 zorgde voor een hernieuwde opbouw van de verdedigingswerken van de stad. In korte tijd wisten de Spanjaarden belangrijke verbeteringen aan te brengen en werd de legermacht uitgebreid tot ruim 1.000 man (vnl. Walen en Bourgondiërs) onder leiding van Anthonie de Coquel.

Toch was het allemaal niet voldoende. Op 28 mei 1592 verschenen prins Maurits en Willem Lodewijk voor de stad met een leger van 8.000 man en sloot alle toegangswegen hermetisch af, waarna Steenwijk opnieuw een beleg moest ondergaan. Op 5 juli 1592 na een heftige strijd die 44 dagen duurde gaven de Spanjaarden zich over. Ook nu had Johan van den Kornput belangrijk bijgedragen aan de verovering van Steenwijk door het Staatse leger van Maurits en zijn neef Willem Lodewijk. Al deze oorlogen en bezettingen hadden echter wel hun tol geleverd; Steenwijk was praktisch volledig in puin geschoten en de verdedigingswerken waren aan een forse opknapbeurt toe. Het duurde echter tot 1597, na een mislukte aanval van de Spaansgezinde graaf Frederik van den Bergh, voordat de Raad van State de middelen beschikbaar stelde voor wederopbouw van de verdedigingswerken.

2.2 Ligging plangebied binnen Steenwijk

Het plangebied bevindt zich in het centrumgebied van Steenwijk. De noord- en oostzijde van het plangebied zijn bebouwd. De zuidzijde is in gebruik als parkeerruimte, die

toegankelijk is vanaf de Kalverstraat. Het huidige pand heeft een winkelfunctie en het oorspronkelijke bouwjaar staat op 1900. Het kan zijn dat het oorspronkelijke bouwjaar afwijkt. De bebouwing op het achtererf lijkt op basis van oude kaarten gerealiseerd te zijn tussen 1950 en 1960. In het bouwarchief van de gemeente Steenwijkerland staat dat de magazijn- en winkelruimten een aantal malen zijn vergroot en verbouwd en wel in de jaren 1966 (verbouwen winkel), 1969 (vergroten magazijn en winkelruimte) en 1974 (verbouwen winkel). Het plangebied wordt omringd door centrumvoorzieningen.

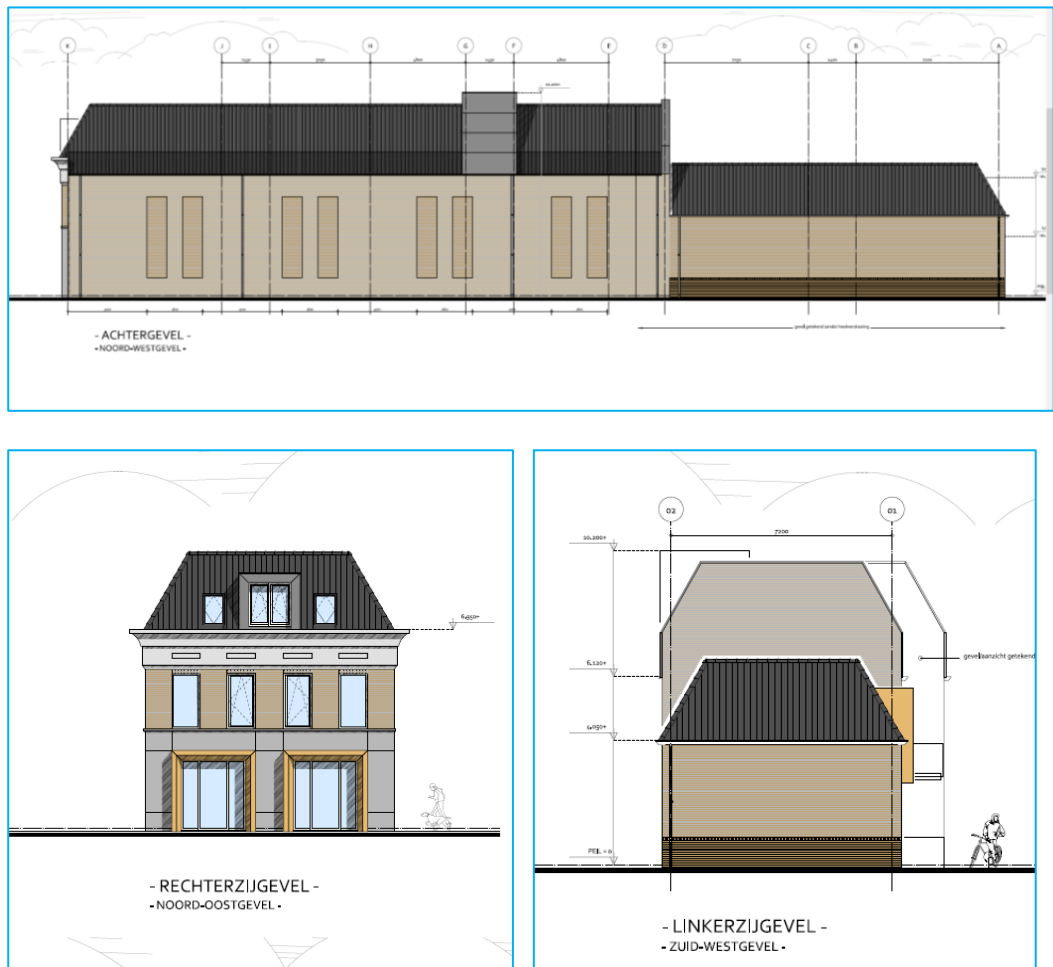
Er ligt nog een bouwvlak naast het scheer en foppen pand. Dit bouwvlak wordt in dit bestemmingsplan wegbestemd. Zodat het zicht op het Rijksmonument de Spijkervetstallen behouden blijft. Het Bouwplan betreft sociale huur appartementen. Kenmerkend van de binnenstad van Steenwijk is dat hoofd en bijgebouwen qua volumes duidelijk herkenbaar zijn. Bijgebouw is lager dan het hoofdgebouw. Hoewel in het hele gebouw appartementen worden gerealiseerd is in het de verdeling van de bouwvolumes dit principe gehanteerd. Daarnaast wordt het terrein naast het bebouw openbaar terrein en wordt dit gebied ook aantrekkelijk ingericht.

2.3 Het gewenste bouwplan

Er ligt nog een bouwvlak naast het scheer en foppen pand. Dit bouwvlak wordt in dit bestemmingsplan wegbestemd, zodat het zicht op het Rijksmonument de Spijkervetstallen behouden blijft. Het bouwplan betreft sociale huur appartementen. Kenmerkend van de binnenstad van Steenwijk is dat hoofd en bijgebouwen qua volumes duidelijk herkenbaar zijn. Het bijgebouw is lager dan het hoofdgebouw. Hoewel in het hele gebouw appartementen worden gerealiseerd is in het de verdeling van de bouwvolumes dit principe gehanteerd. Daarnaast wordt het terrein naast het bebouw openbaar terrein en wordt dit gebied ook aantrekkelijk ingericht.

Het project voorziet in het bouwen van een woongebouw dat ruimte gaat bieden aan maximaal 13 appartementen. Het woongebouw zal deels bestaan uit 1 bouwlaag met kap en deels uit 2 bouwlagen met kap. Het gedeelte waar sprake zal zijn van 1 bouwlaag met kap zal de maximale bouwhoogte 7,0 meter bedragen en waar sprake zal zijn van 2 bouwlagen met een kap een maximale bouwhoogte van 10 meter. De dakhelling van het woongebouw bedraagt 60°. Ook wordt er een inspanning gedaan om de historische gevel in dit plan een plek te geven. Onderstaand volgen de bouwtekeningen van het te bouwen woongebouw gevolgd door een situatietekening waarbij ook het te realiseren groen en de bergingen op zichtbaar zijn.





2.4

Bezonningstudie

Verder is nog een bezonningsstudie gemaakt die het verschil laat zien qua schaduw uitgaande van een passend bouwplan binnen de kaders van het bestemmingsplan en ook van het nu voorliggende bouwplan.

Onderstaand een weergave van de conclusies van deze bezonningsstudie. De gehele bezonningsstudie is als bijlage 1 bij het bestemmingsplan gevoegd. Er is daarbij uitgegaan van een woongebouw met bij het laagste gedeelte een bouwhoogte van 6,80 meter en het hoogste gedeelte een bouwhoogte van 9,70 meter. Het liftgebouw is daarbij uitgesloten.

Uit het 4-seizoenen zon- en schaduwonderzoek komt naar voren dat op 21 maart/21 september er sprake is van een schaduwtoename in met name de ochtenduren. Deze schaduwtoename is merkbaar tot 12:50 uur. In maart is de schaduwhinder voor Woldpromenade 13 beperkt te noemen. Woldpromenade 9 en 7 ondervinden na 10:30 uur geen schaduwhinder meer van de nieuwbouw en het terras van Woldpromenade 3 zal na plus minus 12:55 uur geen schaduwhinder meer ondervinden.



De hoek Woldpromenade en Kalverstraat is een dicht bebouwd binnenstedelijk geheel van woningen, winkels bergingen en dergelijke. De toename van de schaduwhinder op de achtergevels tegen de achtergrond van de stedelijke verdichting beperkt te noemen. Uit het onderzoek naar de TNO-norm 'licht' komt naar voren dat de woningen gelegen aan de Woldpromenade, nummer 3, 7, 9 en 13 blijven voldoen aan de minimale TNO-eis 'licht' van 120 minuten in de periode 19 februari-21 oktober ook na de realisatie van het appartementencomplex.

Ook de woningen gelegen aan de Kalverstraat 1, 3, 3b en 3c blijven eveneens voldoen aan de minimale TNO-eis 'licht' van 120 minuten.

De realisatie van het appartementencomplex heeft wel als gevolg dat er sprake is van een zonaafname op 19 februari van -29,4 % voor nummer 7 tot -20,8% voor woning nummer 13. Deze zonaafname is in de zomermaanden beperkter.

Conclusie

De realisatie van het appartementencomplex op de voormalige locatie Scheer en Foppen zal voor de achter gebieden van de panden gelegen aan de Woldpromenade 3 tot en met 13 zal tot enige toename van schaduw leiden. Deze is echter beperkt te nemen tegen de achtergrond van de binnenstedelijke locatie. Alle onderzochte panden blijven voldoen aan de TNO-norm 'licht'.

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 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 *Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk 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.

Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

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 netto toevoegen van 12 nieuwe woningen aan de woningvoorraad. Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf twaalf woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend project dient daarom aangemerkt te worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 is aangegeven dat er behoefte is aan sociale huurappartementen in Steenwijk. Dit plan is opgenomen in de cijfers die zijn opgenomen in deze woonagenda. Mede door dit plan wordt er voldaan aan de woonbehoefte naar dergelijke woningen in Steenwijk.

Echter ook nog aandacht voor het volgende.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is er sprake van een bestemming 'Centrum – 1' met een geprojecteerd bouwvlak van 100 % van het plangebied. In de beoogde situatie komt er minder aan bebouwing terug dan hetgeen planologisch was toegestaan. Het project is ook vanuit het aspect 'ruimtebeslag' daarmee als niet ladderplichtig te beschouwen. Verder kan nog worden gesteld dat het plangebied goed bereikbaar is en tevens is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie Overijssel (2017) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening (2017) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. In dit model draait het om drie vragen die antwoord geven op of, waar en hoe ontwikkelingen uitgevoerd worden. Bij de eerste vraag zijn generieke beleidskeuzes van belang. Bij de tweede vraag zijn ontwikkelingsperspectieven richtinggevend en bij de derde vraag gaat het om de inpassing in de kenmerken van het gebied.

3.2.2 Generieke beleidskeuzes

Het gaat hier om algemene keuzes die bepalen of ontwikkelingen nodig, dan wel mogelijk zijn. Voor stedelijke ontwikkelingen hanteert de provincie de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Dit betekent dat voor ontwikkelingen eerst bestaande bebouwing of herstructurering wordt benut, voordat er uitbreiding plaatsvindt.

Het slopen van de bestaande bebouwing en het vervolgens nieuw bouwen van de woningen past binnen de genoemde generieke beleidskeuzes van de provincie. De ontwikkeling vindt plaats door een herstructurering van een in het verleden al bebouwd perceel en de woonfunctie past in de sociaaleconomische structuur van de omgeving. Hierna wordt ingegaan op de gebiedskenmerken en ontwikkelingsperspectieven.

3.2.3 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. Hierna wordt een

korte samenvatting gegeven van de in het plangebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

3.2.3.1 *de natuurlijke laag: stuwwallen*

Ter plaatse is sprake van de natuurlijke laag 'stuwwallen'.

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwalen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

De natuurlijke laag verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling, de voorgenomen ontwikkeling en bebouwing is hiervoor te klein, daarbij komt ook dat het plangebied in de bestaande situatie reeds bebouwd en verstoord is.

3.2.3.2 *de laag van het agrarisch cultuurlandschap: Essenlandschap*

Ook hier geldt dat de erftransformatie perceelsgebonden is en daarom geen afbreuk doet aan deze kenmerken van het gebied.

3.2.3.3 *de stedelijke laag : historische centra, binnensteden*

De ambitie voor dit gebied is vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld. Het eigen karakter van het centrum wordt opgezocht en versterkt. Het patroon van straten, pleinen en andere openbare ruimten wordt in stand gehouden en waar mogelijk versterkt of hersteld. Archeologische en historische waarden worden zichtbaar gemaakt en ingezet ter versterking van de eigen identiteit van gebieden. Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende gebouwen krijgen waar nodig nieuwe functies en economische dragers. Bijzondere condities (waterfront, stationsgebied) worden benut. Behouden en versterken van de leefbaarheid van de centra door het behouden en versterken van de mix van functies (bijvoorbeeld door het stimuleren van wonen boven winkels) en integrale oplossingen voor de functionele claim op de openbare ruimte (bijvoorbeeld door het toepassen 'shared space' concept: een integrale herinrichting van weg en omgeving met minimaal gebruik van verkeersborden, belijning, gescheiden rijbanen, drempels etc.

Door dit bouwplan wordt het zicht op de zijgevel vande Spijkervetstallen behouden en hierdoor de beleving van dit bijzondere pand vanaf de straatzijde. Van het nieuw te bouwen pand is de gevelindeling op de hoek van de Kalverstraat/Woldpromenade een verwijzing naar het pand dat er heeft gestaan.

3.2.3.4 *de lust- en leisurelaag is niet van toepassing*

3.2.4 **Ontwikkelingsperspectieven**

Op basis van de gebiedskenmerken zijn verschillende 'ontwikkelingsperspectieven' opgesteld. Een nieuwe ontwikkeling moet passen binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. 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). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

3.2.5 Omgevingsverordening Overijssel 2017

Hoe 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.

In hoofdstuk 2 van de verordening worden de regels gegeven die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening. In artikel 2.1.5 van de verordening worden regels gegeven gericht op de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen. Deze moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. In paragraaf 3.2.1 is reeds beschreven dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de gebiedskenmerken.

In artikel 2.2.2 worden de regels gegeven die betrekking hebben op de realisatie van nieuwe woningen. Woningbouw is toegestaan als hiervoor de behoefte is aangetoond en deze behoefte is vastgelegd in de woonafspraken tussen de provincie en gemeenten. Deze afspraken zijn opgenomen in Regionale Woningbouwprogrammering West-Overijssel 2017. In dit document is afgesproken dat nieuwe ontwikkelingen getoetst moeten worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Dat betekent dat beschreven moet worden dat voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in hoeverre deze binnen bestaand stedelijk gebied voorzien kan worden.

In dit bestemmingsplan is sprake van een toename van 12 woningen ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. In de gemaakte woonafspraken is nog voldoende ruimte voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de huidige wensen op het gebied van het woongenot. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Aan de ladder van duurzame verstedelijking wordt derhalve voldaan. De regels uit de verordening verzetten zich dan ook niet tegen de ontwikkelingen in het plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Woonvisie Steenwijkerland 2017 – 2021*

De woonvisie Steenwijkerland 2017-2012 'Goed wonen komt met elkaar voor elkaar', verwoordt wat de gemeente voor ogen heeft bij het wonen in Steenwijkerland, wat ze daaraan zelf bijdraagt en wat van derden wordt gevraagd. De gemeente wil focussen op nieuwe initiatieven op het gebied van wonen en transformatie en het beter faciliteren hiervan.

In feite is hier sprake van een transformatielocatie. Het bestaande winkelpand wordt gesloopt en hier komt woningbouw voor terug. Het verzoek past in het woonbeleid.

3.3.2 *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 steden 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.

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland. Het aantal huishoudens stijgt zeker tot het jaar 2025. Het beleid is om voor de lokale bevolking te bouwen met aantrekkelijke woningen op de juiste plek.

Dit bestemmingsplan voorziet in het slopen van een voormalige winkelplan waarna er woningbouw voor terug komt. Het te slopen gebouw is grotendeels meer dan 100 jaar oud en niet meer van deze tijd aan te merken. De terug te bouwen nieuwbouw in de vorm van het woongebouw zal door zijn architectonische kwaliteit bijdragen aan een kwaliteitsimpuls voor Steenwijk in dit gebied. De ontwikkeling past daarom ook in het gemeentelijke beleid.

3.3.3 *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 en worden energiezuinig gebouwd door middel van het toepassen van zonnepanelen en een warmtepomp.

3.3.4

Welstandsnota

De gemeente Steenwijkerland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Hiertoe zijn onder andere voor het plangebied van dit bestemmingsplan een aantal welstandscriteria opgesteld, waaraan het bouwplan moet voldoen. Het bouwplan is besproken met de welstandscommissie. De commissie is positief over dit bouwplan.

3.3.5

Nota Parkeernormen 2015 Gemeente Steenwijkerland

Als gevolg van een wijziging van de Woningwet (De Reparatiewet 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 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.

In paragraaf 4.12 is de verkeersparagraaf weergegeven die de relatie heeft met de gemeentelijk Nota Parkeernormen.

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 (Wet op de archeologische monumentenzorg) 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.

Het archeologisch beleid ter plaatse is gebaseerd op de archeologische beleidskaart van de Gemeente Steenwijkerland en verankerd in het bestemmingsplan 'Steenwijk en Tuk, Artikel 40' uit 2013. Hieruit blijkt dat op de locatie de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 ligt. Deze dubbelbestemming is onderbouwd door de archeologische beleidskaart van de Gemeente Steenwijkerland. Archeologisch onderzoek dient deel uit te maken van ruimtelijke procedures bij graafwerkzaamheden met een bodemverstoring dieper 30 cm -mv over oppervlakte van meer dan 100 m² waarbij geen gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Met de voorgenomen nieuwbouw worden deze vrijstellingsgrenzen mogelijk overschreden waardoor rekening dient te worden gehouden met archeologie.

Door onderzoeksbureau Laagland Archeologie is vervolgens een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage 2 bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Het plangebied ligt op een stuwwal zonder of met slechts een dunne laag dekzand. De verwachting is dat de natuurlijke bodem bestaat uit een dunne laag keizand op keileem. Oorspronkelijk zouden slecht ontwikkelde podzolgronden aanwezig kunnen zijn geweest. Niet bekend is of, voordat de stad zich ontwikkelde, ter plaatse ook akkers hebben gelegen of dat er sprake was van een vol-middeleeuwse nederzetting, onder de naam Middelwijk. Vanaf de 14e eeuw ontstond de middeleeuwse vestingstad Steenwijk. Aan de straatzijde zullen waarschijnlijk eerst houten en later, na de grote stadsbrand in 1523, stenen huizen gebouwd zijn. De achtererven zullen een deel van de tijd gebruikt zijn als groentetuin, maar mogelijk ook als werkplaats voor allerlei soorten ambachten (smidse, weverij, etc.).

De kans op archeologische resten in het plangebied is groot. Het gaat dan met name om sporen uit de volle- en late Middeleeuwen. De verwachting is dat door het gebruik van de grond als (groente)tuin de natuurlijke humusrijke bovenlagen zijn doorgespit, waardoor een matig tot sterk humeuze bovengrond zich direct op de ongeroerde ondergrond (C-horizont) bevindt. Eventuele oudere sporen (Steentijd – Vroege middeleeuwen) zijn door het latere gebruik zeer waarschijnlijk niet meer aanwezig.

De geroerde bovengrond heeft in steden vaak een dikte van tenminste 50 cm. Deze kan bestaan uit een stapeling van slooplagen of omgespitte grond.

Selectieadvies

Het wordt aangeraden om bij de nieuwbouw archeologievriendelijk te bouwen. Een handreiking voor archeologie vriendelijke bouwen is te vinden op de website van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed. Dit houdt kortweg in dat er voldoende ruimte (2-3 meter) tussen heipalen blijft om in de toekomst nog onderzoek te kunnen doen. Verder dient graafwerk – ook sloopwerkzaamheden - zich te beperken tot 20 cm boven de intacte bodem, die verwacht wordt op 50 cm -mv. Booronderzoek kan worden uitgevoerd om deze diepte vast te stellen. Deze 20 cm vormt een bufferzone, omdat in de praktijk de verstoring altijd dieper is dan de graafdiepte. Er zou dan tot 30 cm -mv gegraven kunnen worden. Door het laten uitvoeren van verkennende boringen kan de dikte van de geroerde laag worden vastgesteld. Indien sloopwerkzaamheden dieper dan 30 cm -mv zijn voorzien, dan wordt geadviseerd dit onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden.

Indien het niet lukt of dat het niet wenselijk is om de nieuwe bodemverstoring te beperken tot 30 cm -mv, wordt aanbevolen om na de sloop van de bestaande bebouwing een archeologisch proefsleufonderzoek uit te voeren om na te gaan of zich nog archeologische grondsporen in het plangebied bevinden. Hierbij dient rekening te worden gehouden met een doorstart naar een volledige opgraving.

Nog een optie is om het graafwerk plaats te laten vinden onder archeologische begeleiding. Als er geen of weinig vondsten zijn is dit de snelste en goedkoopste methode. Als er wel sporen zijn, zullen de kosten en het tijdspad uitlopen en moeilijker beheersbaar zijn.

Voor zowel een archeologische begeleiding als een proefsleuvenonderzoek is een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen (PvE) vereist. Het PvE borgt enerzijds het archeologisch-wetenschappelijk belang en anderzijds de belangen van de opdrachtgever.

Bij elke graafwerk, dus ook tot 30 cm -mv wordt de archeologische werkgroep van Steenwijkerland graag ingelicht, die komen dan om eventuele archeologische vondsten te registreren en veilig te stellen. Contactpersoon van de werkgroep is Zwaan Beijk (06-22847925) of kijk op <https://www.historischeverenigingsteenwijk.nl/was/>. De implementatie van dit advies is in handen van de Gemeente Steenwijkerland.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten of grondsporen worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (033 421 74 56) of via de website: www.cultureelerfgoed.nl/contact.

Het archeologisch onderzoek is door het bevoegd gezag als volgt beoordeeld.

De gemeentelijk archeoloog geeft het plangebied niet vrij. Het advies is om slopen tot aan maaiveld toe te staan en onder archeologische begeleiding de ondergrondsee sloop plaats te laten vinden (daarbij gaat het om het verwijderen van de kelder).

Aansluitend kan het overige deel worden opgegraven. Voor het onbebouwde deel wordt voorgesteld een proefsleuf te graven met de mogelijkheid om direct door te starten naar een opgraving. Voor zowel een archeologische begeleiding als een proefsleuvenonderzoek is een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen (PvE) vereist.

Dit advies zal worden opgevolgd. Tot die tijd blijft de aanwezige archeologische dubbelbestemming in stand.

4.3 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er wordt straks voorzien in de bouw van 13 woningen in de vorm van een woongebouw. Deze functies zijn aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Zodoende is een verkennend bodemonderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Grondvitaal is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage 3 bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek:

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

De resultaten van het verrichte verkennend onderzoek naar een eventuele bodemverontreiniging op de onderzochte locatie aan de Kalverstraat 19 te Steenwijk, kunnen als volgt worden samengevat:

Analyse-monster	Traject (m -mv)	> AW (+index)	> I (+index)	BBK monster-conclusie
mm1 bg	0,15 - 0,50	Koper (0,04) Kwik (0,01) Lood (0,2) PAK 10 VROM (0,05)	-	Klasse wonen
mm2 bg	0,05 - 0,60	Kwik (0,01) Lood (0,16) PAK 10 VROM (0,11)	-	Klasse wonen
mm3 og	0,50 - 2,00	Lood (0,11)	-	Klasse wonen

> AW : > Achtergrondwaarde
> I : > Intervalliewaarde
Index : (GSSD - AW) / (I - AW)

Asbest

Tijdens de terreininspectie en de monsternamen van de grond zijn geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen. In het monster ABM1, afkomstig van boring 01, bodemlaag 0,15-0,5 mmv, is analytisch geen asbest aangetroffen.

Conclusie

De onderzoekshypothese "onverdacht" kan op grond van de analyseresultaten van de grondmonsters heel strikt genomen niet worden gehandhaafd. Formeel gesproken is de kwalificatie verdacht van toepassing. De aangetroffen concentraties zijn echter van lichte aard geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

Aanbeveling

Met betrekking tot de voorgenomen bouwactiviteiten op de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen belemmeringen aan te geven. Aanbevolen wordt dit rapport in te dienen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

4.4

Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Het plangebied kent een specifieke aanduiding ten aanzien van de cultuurhistorische waarden. Er geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie Binnenstad' voor het gebied. Deze dubbelbestemming dient ertoe de cultuurhistorisch waardevolle elementen in de historische binnenstad van Steenwijk te beschermen. Het bestaande pand aan de Kalverstraat 19 is verder ook nog aangeduid als 'karakteristiek'. Ten aanzien van de nieuwbouw is in nauw overleg met de gemeente tot een bouwplan gekomen die zich goed voegt in het ter plaatse aanwezige cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundig patroon.

4.5

Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de gebiedsbescherming en soortenbescherming. De bescherming van plant- en diersoorten is geregeld in Wet natuurbescherming (verder te noemen Wnb). De Wnb is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Hierbij dient te worden aangetoond dat als

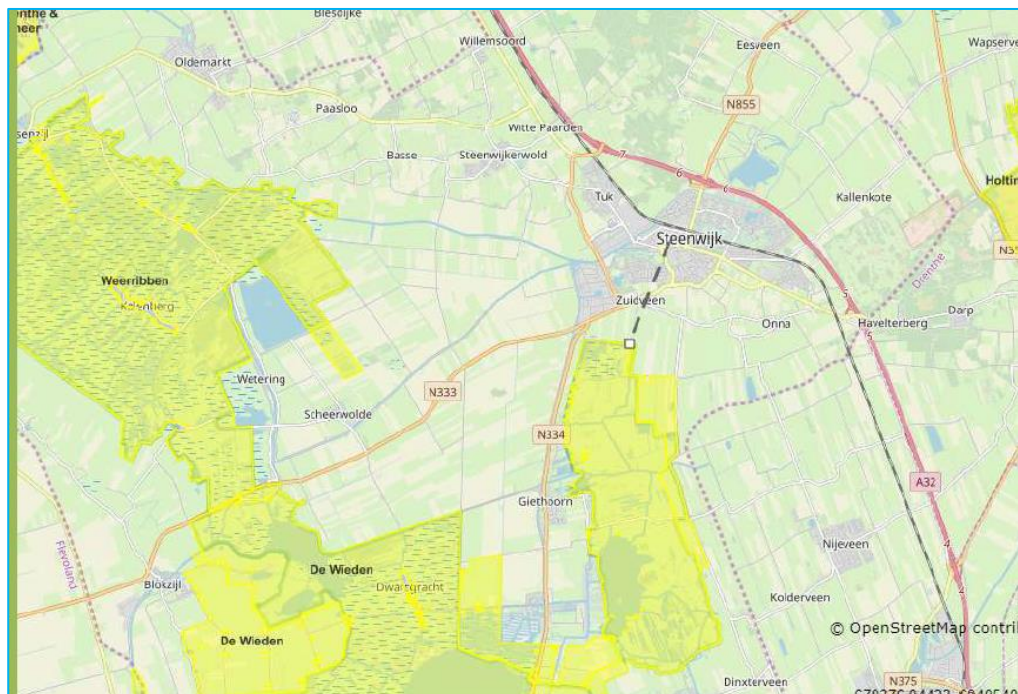
gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt.

4.5.1 **Gebiedsbescherming**

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang.

4.5.1.1 *Natura 2000*

Steenwijk ligt niet binnen het Natura 2000-gebieden, maar rondom Steenwijk zijn wel Natura 2000-gebieden gelegen, waarvan de meest nabij gelegen (De Wieden) op circa 2,2 kilometer afstand (zie onderstaande figuur). De afstand tot het N2000-gebied Holtingerveld betreft 6.7 km.



De Wieden

Het gebied Wieden is een uitgestrekt laagveenmoeras met meren en kanalen met daartussen natte graslanden, natte heiden, trilvenen, galigaanmoerassen, rietland en moerasbos. Het gebied is een restant van het laagveengebied dat zich ooit van Zwolle tot ver in Fryslân uitstreckte. Een groot deel bestaat uit uitgeveende petgaten. Alle successiestadia van open water tot en met moerasheide en veenbos zijn aanwezig. Het gebied Wieden is beïnvloed door het oude rivierstelsel van de Overijsselse Vecht. Er komen ondiepe kleiafzettingen voor. Door vervening, met bredere petgaten, zijn de grote meren ontstaan. Het Giethoornse- en Duingermeer zijn natuurlijke meren.

De Wieden vormt samen met de Weerribben de kern van het Nederlandse laagveenlandschap. Nergens anders in Nederland komt een dergelijk compleet en

gevarieerd laagveenlandschap voor als in deze gebieden. Met haar bijna 10.000 ha is de Wieden ook verreweg het grootste laagveengebied van ons land. Alle karakteristieke begroeiingen zijn hier te vinden: van open water, jonge verlandingen, trilvenen en veenmosrietlanden tot strooiselruigten, Dotterbloemhooilanden, broekbossen en weidevogelgraslanden.

Het bouwen van woningen heeft vele tijdelijke en permanente gevolgen op natuur. Meest duidelijk is het verlies aan oppervlakte: waar woningen staan is geen natuur mogelijk.

Door de aanleg kunnen ook migratieroutes verbroken worden of treedt versnippering op van een netwerk van natuurgebieden. In de aanlegfase is verder vooral sprake van verstoring door geluid, licht, trillingen etc. Vaak wordt een gebied (tijdelijk) ontwaterd om bouwwerkzaamheden te vergemakkelijken. Ook moet rekening worden gehouden met negatieve effecten door bouwverkeer (verontreiniging). Als de woningen eenmaal in gebruik worden genomen, is er naast een permanente verandering in licht- en geluidsbelasting ook sprake van nevenactiviteiten zoals toenemende recreatie en toenemend wegverkeer, hetgeen een hogere druk legt op de aanwezige natuurwaarden.

Bij woningbouw hebben volgens de effectenindicator de volgende verstoringen mogelijk effect op Natura-2000 doelstellingen:

- Verstoring door mechanische effecten
- Optische verstoring
- Verstoring door trilling
- Verstoring door licht (effectafstand 300 m)
- Verstoring door geluid (effectafstand 50 m)
- Verdroging
- Verontreiniging
- Versnippering
- Oppervlakteverlies

Gezien de aard van de werkzaamheden, de tussenliggende bebouwing en verkeersaders, de projectlocatie en de (effect)afstanden en tot de Natura2000 gebieden wordt geen verstoring of negatieve effecten verwacht op het vlak van vernietiging, verstoring, verdroging, verzoeting of verzilting van aangewezen habitattypen. De algehele conclusie is dat het projectgebied buiten de beschermde natuurgebieden liggen.

4.5.1.2

NatuurNetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt in 'stedelijk' gebied en in de buurt van verschillende onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland.



Omdat het NNN in Overijssel geen externe werking kent en het plangebied niet gelegen is in het NNN, is een verdere toetsing niet aan de orde en een Nee, tenzij-toets niet noodzakelijk.

4.5.2 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.

Ten aanzien van de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

De (oude) bebouwing op het perceel dient nog gesloopt te worden. Onderzoeksbureau Bureau Natuurlijk heeft de locatie onderzocht. Het rapport 'Quickscan Kalverstraat 19 Steenwijk' is als bijlage 4 bijgevoegd. Samengevat zijn de volgende conclusies en aanbevelingen te lezen.

Algehele samenvatting en advies:

Uit de QuickScan is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden de Wet Natuurbescherming mogelijk wordt overtreden. Om dit vast te stellen worden enkele nadere onderzoeken geadviseerd.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

- Verstoring: Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot het Natura2000 gebied wordt geen verstoring verwacht.
- Stikstofdepositie: Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied zijn er mogelijk effecten te verwachten. Een AERIUS-berekening wordt geadviseerd.

Natuur Netwerk Nederland

Omdat het NNN in Overijssel geen externe werking kent en het plangebied ruim buiten het NNN gelegen is, is een verdere toetsing niet aan de orde.

Soortbescherming

Flora

Geen overtreding wet natuurbescherming.

Vleermuizen

Mogelijke overtreding wet natuurbescherming. Een nader onderzoek vleermuizen wordt Geadviseerd (pagina 19 bijlage onderzoeksrapport).

Zoogdieren

Geen overtreding wet natuurbescherming.

Vogels

Mogelijke overtreding wet natuurbescherming. Een nader onderzoek naar de soorten huismus en gierzwaluw wordt geadviseerd (pagina 17 bijlage onderzoeksrapport).

Reptielen en amfibieën

Geen overtreding wet natuurbescherming.

Houtopstanden

Geen overtreding wet natuurbescherming.

Aanvullend onderzoek vleermuizen, huismus en gierzwaluw

Door onderzoeksbureau Bureau Nunspeet zijn vervolgens vervolgonderzoeken uitgevoerd naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluw.

Van al deze vervolgonderzoeken zijn de onderzoeksrapportages bijgevoegd als de bijlagen 5,6 en 7. Hierna volgen van de verschillende aanvullende onderzoeken de resultaten:

Aanvullend onderzoek naar huismussen

Samenvatting nader onderzoek huismus:

- Huismus is niet aanwezig
- Plangebied is functioneel niet in gebruik
- Geen schadelijke effecten functionaliteit leefgebied
- Geen effect gunstige staat van instandhouding
- Geen wettelijk belang
- Geen maatregelen noodzakelijk
- Geen ontheffing noodzakelijk (art. 3.1 lid 2 en 4).

Aanvullend onderzoek naar vleermuizen

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de te slopen bebouwing. Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt. Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute: Het plangebied wordt in de toekomstige situatie niet veranderd waardoor er essentiële lijnelementen verloren gaan. Er gaan geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep.

Aanvullend onderzoek naar gierzwaluw

Samenvatting nader onderzoek gierzwaluw:

- Gierzwaluw is niet aanwezig
- Plangebied is niet functioneel in gebruik
- Geen schadelijke effecten functionaliteit leefgebied
- Geen effect gunstige staat van instandhouding
- Geen maatregelen noodzakelijk
- Geen ontheffing noodzakelijk (art. 3.1 lid 2 en 4).

4.5.3

Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en de gebruiksfase.

Gezien de nabije ligging van Natura 2000 gebieden is een zogeheten Aerius berekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- als ook de gebruiksfase. De bijbehorende rekenbladen zijn als bijlage 8 en 9 bij het bestemmingsplan gevoegd.

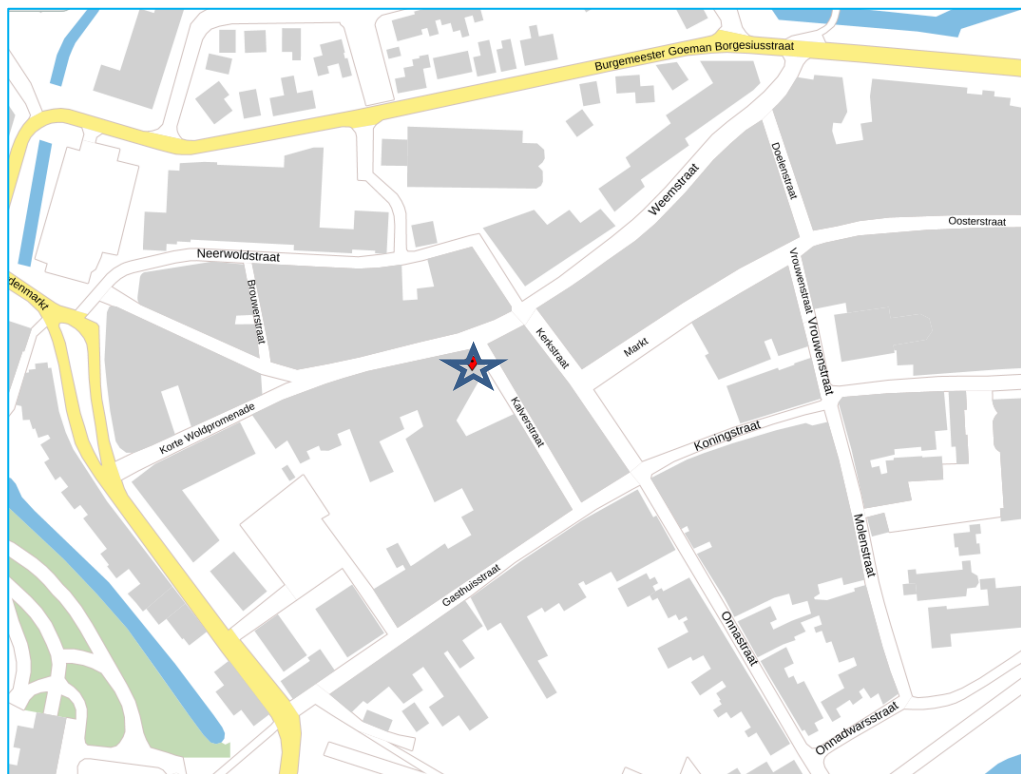
De berekeningen hebben geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr. Er is geen vergunning nodig vanuit de Wet natuurbescherming.

4.6

Externe en fysieke veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) 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 niet aangemerkt als (risico veroorzakende) inrichting. Woningen zijn echter 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.



4.6.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied*

Binnen en buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of bedrijven die invloed hebben op het plangebied. Het plangebied ligt niet in een inventarisatiegebied van een Bevi-inrichting en/of bedrijf.

4.6.1.2 *Buisleidingen*

Er bevinden zich geen buisleidingen in de nabijheid.

4.6.1.3 *Route gevaarlijke stoffen*

Nabij het plangebied bevindt zich geen route gevaarlijke stoffen die invloed heeft op de planlocatie.

4.6.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

Er zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig.

4.6.2 **Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid.

4.7 **Geluid**

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de

toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Ter plaatse is sprake van een gebied waar alleen bestemmingsverkeer mogen rijden en er stapvoets gereden mag worden (autoluw gebied). Voor dergelijke gebieden geldt dat er geen formele grond is vanuit de Wet geluidhinder voor het moeten uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Het plangebied bevindt zich ook niet binnen de geluidszone van een bedrijventerrein of spoorweglawaaï. Akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.8 Geur

De nieuwe woningen zijn aan te merken als geurgevoelig object in de zin van de Wet Geurhinder en veehouderij. 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”*.

Binnen 100 meter van het plangebied liggen geen bedrijven die qua geur van belang zijn. Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de geur-norm.

4.9 Milieuzonering

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks ‘Bedrijven en Milieuzonering’ en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging 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.

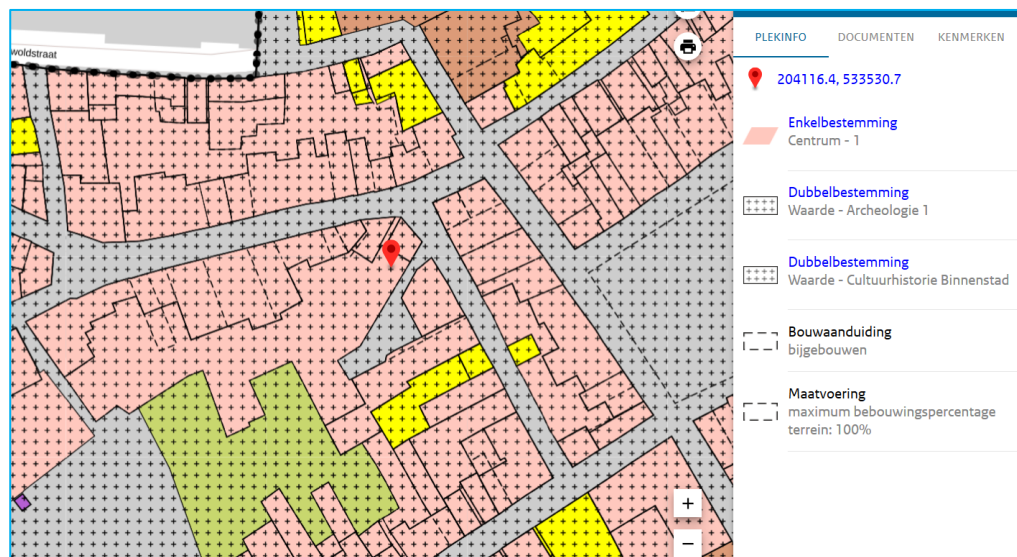
Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- 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.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Rondom het plangebied is nagenoeg overal sprake van de bestemming Centrum – 1. Hier zijn winkels, horeca en wonen toegestaan. Het geldend bestemmingsplan maakt wonen (in bovenwoningen) in deze bestemming reeds mogelijk. Daardoor kan het plangebied worden aangemerkt als een reeds bestaand milieugevoelig gebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn overwegend bestemmingen en functies aanwezig, die passend zijn in een centrumgebied.

Er is geen extra milieuhinder te verwachten en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de nieuwe woningen.

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 grens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Voorliggend plan is qua omvang en verkeersaantrekkende werking veel kleinschaliger dan 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 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 bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 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.

Echter in 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	Vanuit het onderdeel archeologie zal een vervolgonderzoek worden uitgevoerd.
Bodem	Met betrekking tot de voorgenomen bouwactiviteiten op de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen belemmeringen aan te geven voor het aspect bodem.
Externe veiligheid	Er is geen belemmering vanuit externe veiligheid.
Ecologie	Er is vervolgonderzoek nodig naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw.
Geluid	Er is sprake van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat in dit 30 km/uur gebied.
Milieuhinder	Het plan leidt niet tot wederzijdse milieuhinder van en naar de omgeving.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Indien rekening wordt gehouden met de gedane aanbevelingen is het plan uitvoerbaar vanuit het aspect water.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder 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 verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.12 Verkeer en vervoer en parkeren

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

Ten behoeve van het plan is een parkeerbalans berekening uitgevoerd. Hierna volgt de weergave daarvan. Het komt er op neer dat ten opzichte van de bestaande situatie de parkeerdruk met 6,47 parkeerplaatsen wordt verminderd en het aspect parkeren het plan niet in de weg staat.

Parkeerbalans Steenwijk Kalverstraat 19

Huidige situatie; Omschrijving	Metrage	Parkeernorm*	Beschikbaar
Winkel (wit/bruingoed)	368m2	3,3 per 100m2	12,14
Magazijn (mogelijkheid tot verkoopruimte)	95m2	3,3 per 100m2	3,14
Bovenwoning	? M2	1 per 100m2	1
Bouwmogelijkheid Kalverstraat naast stal	185m2 (ca.)	3,1 per 100m2	5,74
	TOTAAL:		22,02

Nieuwe situatie

omschrijving	Metrage	Parkeernorm*	Beschikbaar
Winkel	50 m2	3,1 per 100m2	1,55
14 sociale huur		0,7 + 0,3 per woning	14
	TOTAAL:		15,55

Bron: Parkeernota 2015 Steenwijkerland

4.13

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.

Op 4 juni 2021 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta, verder te noemen DOD.

Op basis van deze digitale toets kan de korte procedure gevolgd worden. Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits deze voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hieronder is beschreven. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning kan deze standaard waterparagraaf toegevoegd worden aan de toelichting van het bestemmingsplan. Wel verzoekt het waterschap om op de punten waar dat wordt gevraagd de tekst te specificeren voor het plan.

Het ontvangen watertoetsdocument is als bijlage 10 bij het bestemmingsplan gevoegd.

STANDAARD WATERPARAGRAAF KORTE PROCEDURE

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op water, de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor

water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze waterparagraaf heeft betrekking op Woongebouw Kalverstraat 19 Steenwijk.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in Water Raakt! . Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding.

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tienwooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m2. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoonhemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan

5

Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het uitvoeren van het ruimtelijk plan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Met de initiatiefnemers wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarbij ook het onderdeel planschade is opgenomen.

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.

Omgevingsparticipatie

De initiatiefnemer heeft op 23 maart 2022 een informatiebijeenkomst gehouden aan en voor de omwonenden van het plan. In totaliteit waren er circa 35 adressen uitgenodigd voor deze bijeenkomst. Uiteindelijk waren 9 personen aanwezig. Puntsgewijs kan het volgende worden aangegeven over de bijeenkomst:

- In algemene zin is iedereen enthousiast over de gekozen architectuur en de stedenbouwkundige inpassing van het plan;
- De huidige staat en situatie van het pand en het terrein is erg verpauperd, men is blij dat er na lange tijd wat gaat gebeuren;
- Naast de complimenten is er bezorgdheid over het toevoegen van volume aan de achterzijde van de plan. De zorgen gaan vooral over de massa van het plan en de bouwhoogte. Een omwonende maakt zicht zorgen over de afname van privacy en zonlicht in zijn woning en bijbehorende tuin en dakterrassen.
- Er zijn vragen gesteld over de planning van het project en de overlast van de bouwwerkzaamheden. Ook is er zorg t.a.v. de aan en afvoer van bouwmaterialen;
- Vanuit twee omwonenden komt de vraag of er toegang mogelijk is tot hun achtertuinen via het nieuwbouwplan.
- Aanwezigen laten hun adresgegevens achter;
- Junco heeft tijdens de bijeenkomstavond vraagformulieren ter beschikking gesteld. Hier zijn geen reacties uit voort gekomen.

Met de naastgelegen buurman zijn contacten gelegd. Gestelde vragen zijn mondeling tijdens de omwonendenavond beantwoord.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1

Invullen na doorlopen vooroverleg vanuit gemeente met overlegpartners

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de bijbehorende stukken, met ingang van xxxx gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/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 op 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 toelichting

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

Groen is voor de gemeente een identiteitsbepalend bestemmingsplanelement. De omgevingskwaliteit is van zo'n essentieel belang, dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de voorsprong in woonomgevingskwaliteit gegarandeerd blijven. Structuurbepalende groenzones zijn derhalve als 'Groen' bestemd.

Artikel 4 : Tuin

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor onbebouwde tuinen bij woningen. Het betreft (delen van) percelen behorende bij een woning, maar waarop

bebouwing niet gewenst is, meestal de voortuinen. Op deze gronden mogen geen gebouwen in de vorm van erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. Andere bebouwing is op deze gronden niet wenselijk. Het is stedenbouwkundig ongewenst dat bouwvergunningsvrije bouwwerken nabij het woongebouw geplaatst kunnen worden. In de behoefte aan bergruimte (fietsenberging etc.) is voorzien. Daarom is in dit artikel expliciet opgenomen dat de bestemming niet beschouwd kan worden als achtererf in de zin van het Besluit omgevingsrecht.

Artikel 5 : Wonen - Woongebouw

Deze bestemming betreft het te realiseren woongebouw dat wordt ingericht ten behoeve van de 14 appartementen.

Artikel 6 : Waarde – Archeologie 1

Ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden wordt het volgende gesteld:

1. Gestreefd wordt naar instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen van terreinen met een archeologische waarde.
2. De bestemming Waarde –Archeologie 1 is gericht op bescherming van gebieden of terreinen met archeologische waarden. In deze gebieden is op basis van eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat in deze zones hoge concentraties archeologische resten voorkomen, die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden.

Artikel 7 : Waarde – Cultuurhistorie Binnenstad

Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren is voor de binnenstad en voor de historische bebouwingslinten in de overige delen van de kernen een specifieke dubbelbestemming opgesteld. Binnen deze dubbelbestemmingen mag bebouwing plaatsvinden mits deze bebouwing in overeenstemming is met de te beschermen cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 : 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 9 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 : 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.

Artikel 11 : Algemene procedureregels

In dit artikel is bepaald hoe met een afwijking of nadere eis procedureel gezien omgegaan dient te worden.

Artikel 12 : Overige regels

In deze regel is de koppeling gelegd met de Nota Parkeernormen 2015 en is aangegeven hoe de voorrangregels gelden bij de eventuele aanwezigheid van dubbelbestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 : Overgangsrecht

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 14 : 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.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 - Bezonningsstudie

Bijlage 2 – Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 – Ecologisch onderzoek

Bijlage 5 – Huismussenonderzoek

Bijlage 6 – Vleermuizenonderzoek

Bijlage 7 – Gierzwaluw-onderzoek

Bijlage 8 – Aeries-berekening aanlegfase

Bijlage 9 – Aeries-berekening gebruiksfase

Bijlage 10 - Watertoets

Projectgegevens

Project : Kalverstraat 19 te Steenwijk
Projectnummer : RB 20.173
IMRO : NL.imro.1708.STWKalverstr19BP.ON01
Versie : 01
Datum : Januari 2023