

Bestemmingsplan Steenwijk Zuidoost fase 1



ID plan: NL.IMRO.1708.STWZuidOostfase1BP.ON-01
datum: December 2023
status: ontwerp bestemmingsplan

Vastgesteld door de raad dd. dd-maand-jjjj

de griffier,

de voorzitter,

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding tot planontwikkeling	3
1.2	Uitgangspunten voor het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	5
2.1	Ligging plangebied	5
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	6
2.3	Huidige planologische regime	8
2.4	Strijdigheid met het bestemmingsplan	10
2.5	Planbeschrijving	10
Hoofdstuk 3	Gebiedsvisie en uitgangspunten	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	22
4.1	Externe veiligheid	22
4.2	Flora en fauna	23
4.3	Bodem	26
4.4	Water	28
4.5	Parkeren en verkeer	30
4.6	Archeologie, landschap en cultuurhistorie	33
4.7	Geluid	36
4.8	Luchtkwaliteit	43
4.9	Niet gesprongen explosieven	44
4.10	Bedrijven en milieuzonering	44
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	48
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	50
5.1	Toelichting	50
5.2	Toelichting op de planregels	50
Hoofdstuk 6	Financiële paragraaf	53
6.1	Grondexploitatie	53
6.2	Economische uitvoerbaarheid	53
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
Hoofdstuk 7	Zienswijzen	54
Bijlagen		55
	Bijlage 1. Stedenbouwkundig plan	55

Bijlage 2. Beeldkwaliteitplan	55
Bijlage 3. Ecologische quickscan	55
Bijlage 4. Stikstofonderzoek	55
Bijlage 5. Verkennend bodem- en grondwateronderzoek	55
Bijlage 6. Waterhuishoudkundig plan	55
Bijlage 7. Verkeerskundig onderzoek	55
Bijlage 8. Archeologisch bureauonderzoek	55
Bijlage 9. Archeologisch veldonderzoek	55
Bijlage 10. Onderzoek industrielawaai	55
Bijlage 11. Onderzoek spoor- en wegverkeerslawai	55
Bijlage 12. Cumulatie spoor- en wegverkeerslawai	55
Bijlage 13. Onderzoek Niet Gesprongen explosieven	55
Bijlage 14. Notitie bedrijven en milieuzonering	55
Bijlage 15. Nader onderzoek schapenhouderij	55
Bijlage 16. Vormvrije mer-beoordeling	55
Bijlage 17. Besluit hogere grenswaarde	55

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

Aan de zuidoostkant van Steenwijk, gelegen tussen de bestaande woonwijk de Gagels, de Meppelerweg en het Kornputkwartier, worden plannen ontwikkeld voor de uitbreiding van Steenwijk. De opgave is om dit gebied te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie en een volwaardig onderdeel te laten worden van de stad. De ontwikkeling vindt niet in één keer plaats. Er is een Masterplan opgesteld waarbinnen drie deelgebieden zijn onderscheiden. Deze deelgebieden worden gefaseerd ontwikkeld, maar ruimtelijke en functioneel wel op elkaar afgestemd. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op deelgebied 'Betap Crilux', de eerste fase van het plan Zuidoost.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de voorziene woningbouwontwikkeling niet mogelijk ter plaatse van het plangebied. Om uitvoering te geven aan het woningbouwplan dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Voorliggend bestemmingsplan betreft de planologische verankering van een deel van de woningbouwontwikkeling, het deelgebied 'Betap Crilux', de eerste fase van het plan Zuidoost. Onderdeel van het plangebied zijn enkele percelen aan de Kallenkoterallee. In het kader van voorliggend plan wordt een goede fysieke en planologische afhechting van deze percelen met het plangebied geborgd.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vast kunnen stellen. De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende toelichting, als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan, biedt dit inzicht. Hierbij wordt de ontwikkeling van het deelgebied beschouwd, waarbij ook rekening wordt gehouden met de algehele ontwikkeling zoals beschreven in het eerder genoemde Masterplan. Hierdoor wordt de context van de ontwikkeling duidelijk.

1.2 Uitgangspunten voor het plan

Voorliggend plan voorziet in de inbreiding en inpassing van het gebied in het stedelijk weefsel van Steenwijk, het gedeeltelijk herstel van het landschap, het creëren van een bijzonder woonmilieu en het creëren en versterken van de samenhang binnen en relaties tussen gebieden.

De ambitie is om te voorzien in een toekomstbestendige wijk. Daarvoor ligt de nadruk op klimaatadaptatie, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving. Daarnaast is een goede mix van koopwoningen en (sociale) huurwoningen belangrijk. De belangrijkste opgaven voor de ruimtelijke planvorming van het gebied zijn:

- Behoud van waardevolle landschappelijke elementen
- Aandacht voor milieuaspecten (spoorzone, Meppelerweg en distributiecentrum Defensie)
- Zorgvuldige inpassing van de klimaatopgave, adaptatiestrategie

- Creëren van een netwerk van routes dat zorgdraagt voor een goede aansluiting op de omgeving
- Kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte voor sport, spel en verblijf
- Aantrekkelijk woonmilieu met een duidelijke identiteit
- Een goede mix van woningtypologieën
- Integraal plan dat gefaseerde ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt;
- Een goede aansluiting tussen het plangebied en de noordelijk van het plangebied gelegen woningen aan de Kallenkoterallee.

Voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking van voorgaande punten en hebben betrekking op deelgebied 'Betap Crilux', de eerste fase van het plan Zuidoost. Het bestemmingsplan wordt opgesteld met de gedachte dat de andere deelgebieden die samen met voorliggend plangebied de woningbouwlocatie 'Steenwijk Zuidoost' vormen (deelgebied Sportlust en deelgebied Defensie) een geheel vormen.

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het ontwikkelen van meer dan 200 woningen. Dat betekent dat in de praktijk een gefaseerde uitvoering van dit deelgebied zal plaatsvinden. Voorliggend bestemmingsplan legt deze fasering niet in detail vast. Het bestemmingsplan kent een zekere mate van flexibiliteit waarbij de essentiële stedenbouwkundige hoofdstructuur (groen en wegen) wordt vastgelegd. Binnen deze hoofdstructuur vindt de uitwerking van het woningbouwprogramma plaats.

1.3 Leeswijzer

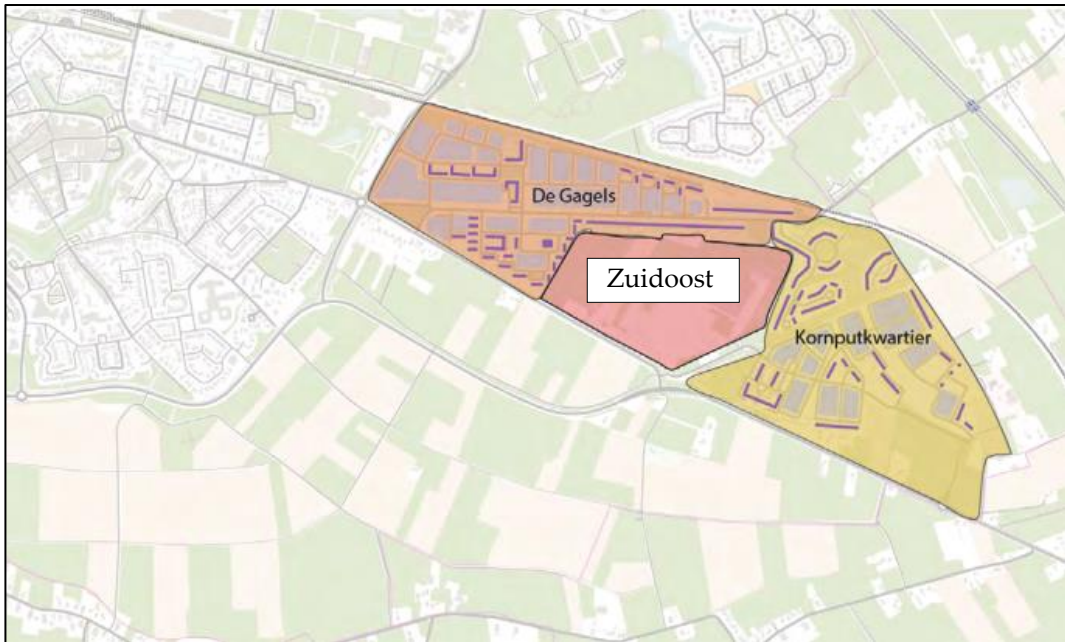
In de hierna volgende hoofdstukken van deze toelichting komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

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

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het ontwikkelingsgebied 'Steenwijk Zuidoost'. Dit gebied ligt aan de zuidzijde van Steenwijk, binnen de stedelijke contour van Steenwijk. Aan de zuidoostzijde grenst Steenwijk Zuidoost aan woonwijk het Kornputkwartier en aan de west- en noordzijde aan woonwijk de Gagels. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Meppelerweg. Op de volgende afbeelding is het gehele te ontwikkelen gebied weergegeven.



**Ligging ontwikkelingsgebied 'Steenwijk Zuidoost' ten opzichte van haar omgeving.
Bron: Steenwijk Zuidoost Masterplan.**

Het totale plangebied van Steenwijk Zuidoost bestaat uit drie afzonderlijke deelgebieden: het westelijk deelgebied is 'Sportlust' (voormalig sportterrein), het middelste deelgebied is Betap Crilux (voormalig fabrieksterrein) en het oostelijk deelgebied is het Logistiek Centrum Steenwijk van het Ministerie van Defensie. Voorliggend plan heeft betrekking op de ontwikkeling van deelplan Betap Crilux. Het betreft het middelste gebied van de drie deelgebieden, zoals op de volgende afbeelding is weergegeven.



Ligging plangebied deelplan 'Betap Crilux' binnen ontwikkelingsgebied Steenwijk Zuidoost. Bron: Steenwijk Zuidoost Masterplan.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Deelgebied Betap Crilux bestaat hoofdzakelijk uit weilanden die aan zowel de noord- oost als westzijde grenzen aan groen. Ten noorden grenst het woningbouwgedeelte van het plan aan bestaande woonpercelen aan de Kallenkoterallee. Ten oosten wordt het plangebied begrensd door voormalige opstallen van defensie. Op de volgende luchtfoto is het plangebied weergegeven.



Luchtfoto deelgebied Betap Crilux. Bron: Steenwijk Zuidoost Masterplan.

Omgeving

Het plangebied Steenwijk Zuidoost ligt tussen twee wijken in: de Gagels en Kornputkwartier. In de wijk 'Kornputkwartier' is de afgelopen jaren veel nieuwbouw toegevoegd en er bestaat voor deze wijk ook voor de komende jaren nog een aanzienlijke nieuwbouwoptegave. De wijk bestaat voor een groot deel uit koopwoningen.

Aan de noord- en westzijde ligt de wijk 'De Gagels'. Deze wijk kenmerkt zich door voornamelijk naoorlogs woningbouw met een relatief hoog aandeel sociale huurwoningen. De wijken verschillen zeer van elkaar qua opzet en structuur.

Verkeer

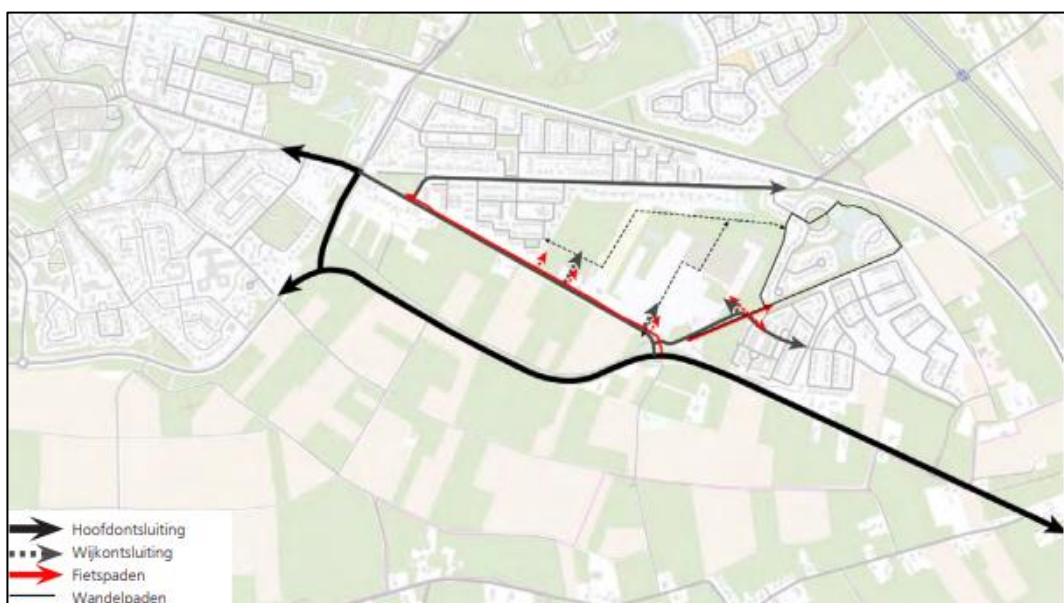
Het plangebied wordt aan de zuidwestzijde en de zuidoostzijde begrensd door de Meppelerweg en de Dennenallee. De Meppelerweg is van oudsher een rechtstreekse ontsluiting naar het centrum van Steenwijk. De Dennenallee is een oude verbinding tussen de Steenwijker Kamp en Kallenkote. Daarnaast wordt ook de wijk Kornputkwartier aan de westzijde ontsloten via de Dennenallee.

Steenwijk Zuidoost wordt ontsloten vanaf de Meppelerweg. Op de Meppelerweg komen voor Steenwijk Zuidoost twee aansluitingen voor de auto, gecombineerd met een verkeerskundige knip voor auto's op de Meppelerweg. Deze knip is om 'sluipverkeer' tussen het centrum van Steenwijk en de snelweg A32 (afrit 5) te voorkomen. Vanuit Steenwijk Zuidoost is het mogelijk om via de westelijke aansluiting naar het centrum van Steenwijk te gaan, en via de oostelijke aansluiting richting de snelweg A32. Een auto-ontsluiting vanaf de Kallenkoterallee is uitgesloten, waarmee (sluip-)verkeer en agrarisch verkeer tussen de Kallenkoterallee en de Meppelerweg via Steenwijk Zuidoost niet mogelijk is.

Het is denkbaar dat eventueel een ontsluiting voor Steenwijk Zuidoost via de Dennenallee wordt gerealiseerd (in het verlengde van de Oranje Gelderlandlaan, ontsluiting voor Kornputkwartier).

Langzaam-verkeersroutes worden op veilige wijze ingepast en aangesloten op omliggende bestaande routes. Vanuit Steenwijk Zuidoost komt een fietsroute naar de Kallenkoterallee, die zo voor langzaam verkeer via het gebied wordt verbonden met de Meppelerweg.

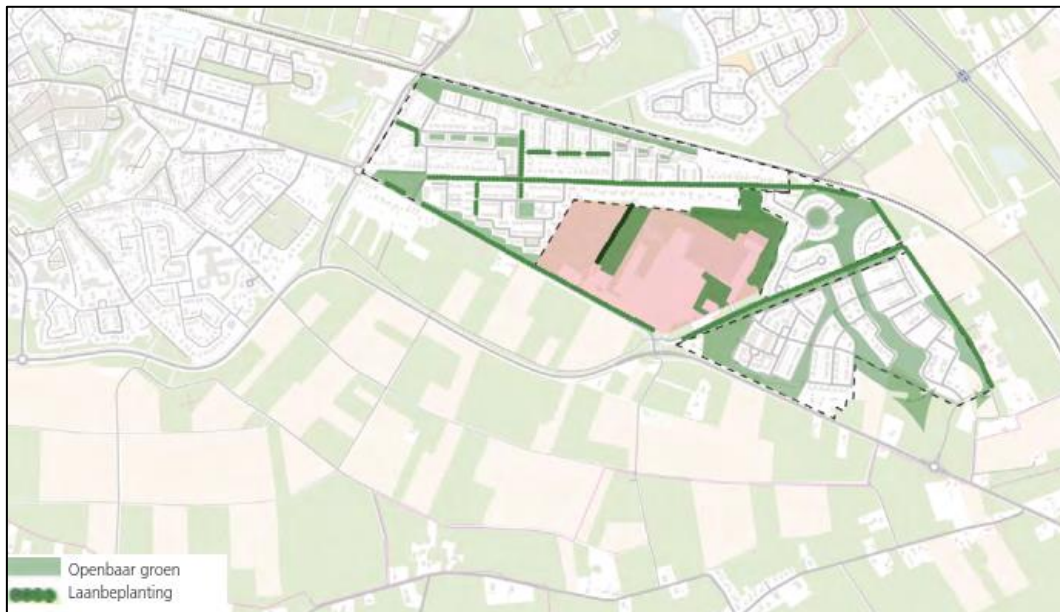
Op de volgende afbeelding is de indicatieve ontsluiting van het gebied weergegeven. Dit heeft de basis gevormd voor het stedenbouwkundige plan.



Ontsluiting in en rondom het plangebied. Bron: Steenwijk Zuidoost Masterplan.

Groen

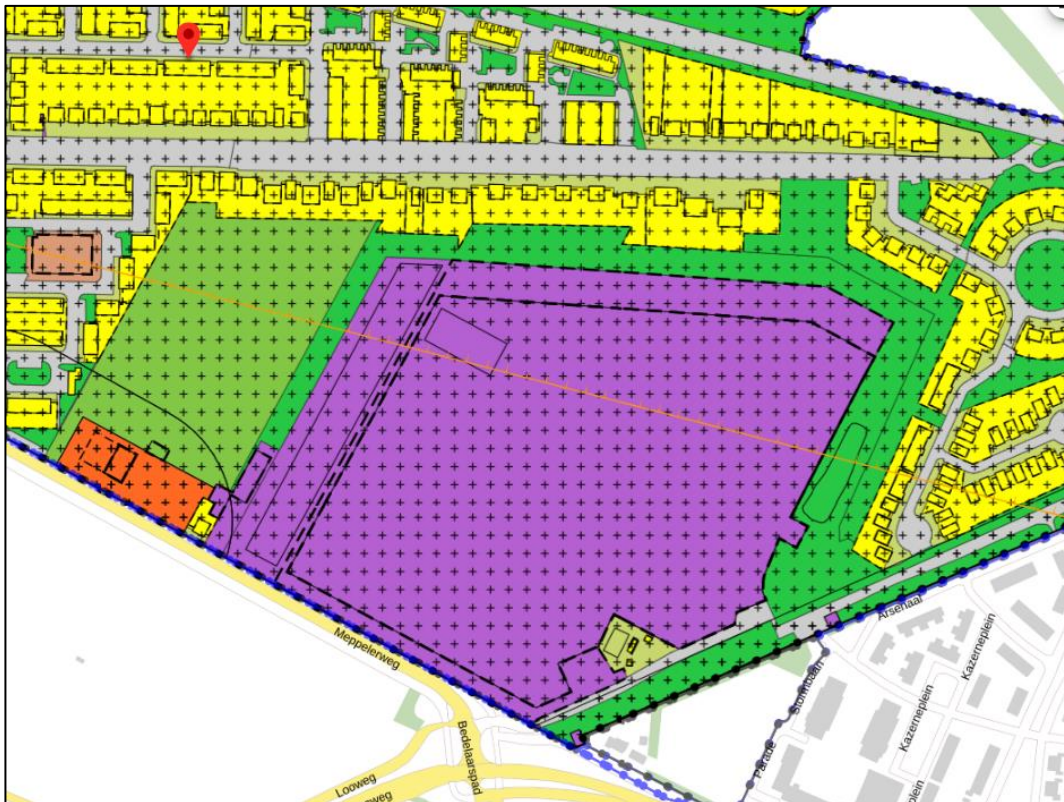
Het te ontwikkelen gebied en haar omgeving worden gekenmerkt door groen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de woningen aan de Kallenkotterallee. Binnen het plangebied bevindt zich van oorsprong een houtsingel die van noord naar zuid door het plangebied loopt aan de oostzijde van plangebied Betap Crilux. De houtsingel is deels gekapt, maar de waardevolle bomen zijn als herkenbare elementen nog aanwezig. Maar ook de omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door veel groen, waaronder door laanbeplanting langs de Meppelerweg en de grondwal aan de oostzijde van het plangebied. Op de volgende afbeelding is het groen binnen en rondom het plangebied weergegeven.



Groen in en rondom het plangebied. Bron: Steenwijk Zuidoost Masterplan.

2.3 Huidige planologische regime

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Steenwijk en Tuk' (2013). Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit dit bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Steenwijk en Tuk'. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Binnen het bestemmingsplan kent de locatie de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor ter plaatse reeds legaal bestaande bedrijven, bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld bij milieucategorie 1 en 2, zoals die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij de regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten, een tapijtenfabriek en/of bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld bij milieucategorie 3.1 en 3.2, zoals die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij deze regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tapijtenfabriek' en wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

Enkelbestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, zoals trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen, structurele beplantingen, hoog opgaande, afschermende beplanting, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - beplantingsstrook', recreatief medegebruik en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Enkelbestemming 'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, parkeren, water en waterhuishoudkundige voorzieningen met de daarbij behorende voorzieningen.

Enkelbestemming 'Wonen - 2'

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt een kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tuinen, parkeervoorzieningen op eigen terrein, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Functie- en gebiedsaanduiding

Ter plaatse van het plangebied is sprake van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – tapijtenfabriek'. Ter gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn bestemd voor een tapijtenfabriek en/of bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld bij milieucategorie 3.1 en 3.2, zoals die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij de regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten.

Een deel van het plangebied kent de gebiedsaanduiding 'geluidzone – spoor'. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - spoor' mogen geen geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd.

Dubbelbestemming 'Waarde archeologie 2'

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Bij de ontwikkeling van het gebied dient aangetoond te worden dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden geschaad.

Maatvoering

Het plangebied kent binnen de bestemming bedrijf' een ruim bouwvlak dat voor 90% bebouwd mag worden. Daarnaast gelden een maximum bouw- en goothoogte van 12 meter. In de regels met betrekking tot de bestemming 'Wonen – 2' zijn eveneens maatvoeringen ten aanzien van goot- en nokhoogte opgenomen. Woningen mogen alleen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.

2.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonwijk waar 270 woningen gerealiseerd kunnen worden. Op basis van het geldende bestemmingsplan is woningbouw niet mogelijk. Daarnaast worden met voorliggend plan wegen en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt, wat op basis van het geldende bestemmingsplan ook niet mogelijk is.

2.5 Planbeschrijving

Voorliggend plan betreft de eerste fase van een grotere woningbouwontwikkeling. De verschillende fasen deze ontwikkeling moeten ruimtelijk en functioneel op elkaar afgestemd worden. Daarom is voor het gehele gebied Steenwijk Zuidoost een Masterplan ontwikkeld waarin de uitgangspunten voor het gehele gebied zijn opgenomen. Voorliggend plan is hier een uitwerking van. Om de context van deze uitwerking van voorliggend plan te kunnen duiden, wordt in deze paragraaf vanuit de overstijgende visie toegewerkt maar het

plangebied waarvoor een separaat stedenbouwkundig plan is ontwikkeld. Dit stedenbouwkundige plan vormt de basis voor het bestemmingsplan en is opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting.

Stedenbouwkundig Masterplan Steenwijk Zuidoost

Op 15 februari 2022 is het Stedenbouwkundig Masterplan Steenwijk Zuidoost vastgesteld door de gemeenteraad. Uitgangspunt van de ontwikkeling van het gebied is dat het landschap verweven wordt met het woongebied. Groene lijnen dringen vanuit het omliggende landschap het woongebied binnen. Het zijn groen-, wadi- of ontsluitingsstructuren, of combinaties daarvan. De oorspronkelijke agrarische ondergrond vormt de basis voor de structuur, een 'transitielandschap' dat verbonden wordt met de omgeving en ook waarde heeft voor de omgeving, waar gewoond en gerecreëerd wordt in een groene en dorpse setting.

Om deze transitie goed vorm te kunnen geven, ligt het voor de hand om een raamwerk vorm te geven dat gebaseerd is op de oorspronkelijke ondergrond die doorschemert in de nieuwe structuur, en tegelijk worden er nieuwe elementen aan toegevoegd. Zo worden de houtwal, grondwal en bestaande bomen opgenomen in de nieuwe stedenbouwkundige structuur. Er wordt ingezet op een afwisselend landschappelijk casco, de structuren variëren in type (bijv. wadi of bomenlaan), in beplanting en in gebruik. Er wordt voldoende ruimte gereserveerd voor spelen en ontmoeting. Het groen is zoveel mogelijk met elkaar verbonden, zodat het een doorlopend netwerk van groene en bruikbare ruimtes wordt.

Onderdeel van het landschappelijk raamwerk zijn de hoofdontsluitingstructuur en de hoofdfietsroutes. De ontsluitingsstructuur is geënt op de landschappelijke structuur. Binnen Steenwijk Zuidoost maakt de buurtontsluiting een 'lus' die twee aansluitingen heeft op de Meppelerweg. Alle woonstraten zijn ingericht als 30km/u gebied en worden door een overmaat in het openbaar profiel als groene woonstraten ingericht. Een hoofd-fietsroute legt in oost-west richting een verbinding tussen de nieuwe wijk en de omliggende wijken.

De landschappelijke structuren scheiden verschillende bouwstroken van elkaar. Zo ontstaat een kleinschalig en intiem woongebied, waar korte zichtlijnen op bebouwing worden afgewisseld met lange zichtlijnen op het landschap in de richting van de stuwwal die ten zuiden van het plangebied ligt.

Binnen het raamwerk wordt een informele en ontspannen woonsfeer ontwikkeld, met een afwisseling van rijenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en enkele vrijstaande woningen.

Woningen bij de grondwal, aan het water of in de bosrand krijgen een bijzonder landschappelijk-typologisch karakter, en aan de Meppelerweg komen 'erven', vergelijkbaar met de oorspronkelijke bebouwing aan deze oude uitvalsweg.

Stedenbouwkundig plan fase 1, Betap Crilux

Algemeen

Op basis van het hiervoor beschreven planconcept van de gehele ontwikkeling van Steenwijk Zuidoost, is voor deelgebied Betap Crilux een apart stedenbouwkundig plan opgesteld. In dit plan zijn diverse uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van de aspecten groen, water, spelen, verkeer, parkeren, ontsluitingsstructuur en bebouwing. In het als bijlage 1 opgenomen stedenbouwkundige plan zijn alle uitgangspunten benoemd. Samengevat gaat het om de volgende uitgangspunten.

Groen

De oorspronkelijke agrarische ondergrond vormt de basis voor de structuur, en schemert door in de nieuwe structuur. Groene lijnen dringen vanuit het omliggende landschap het woongebied binnen, het is belangrijk om biotopen aan te sluiten op het buitengebied en de groenblauwe netwerken. Er wordt maximaal ingezet op het realiseren van een natuurinclusieve wijk. De groene gebieden in het plangebied sluiten op elkaar aan en staan met elkaar in verbinding. De toepassing van verharding wordt beperkt. Er komt groen waar het kan, en verharding alleen waar het moet. Indien mogelijk wordt halfverharding of half-open verharding toegepast.

Water

Er komt een goed functionerende wadi- en waterstructuur, uitgangspunt is een systeem dat hemelwater opvangt, vasthoudt en vertraagd afvoert. Wadi's en oevers hebben een dubbele functie en worden ingeplant met verschillende typen beplanting voor een hogere biodiversiteit (ruige en (kruiden)-rijke 'wadi-beplanting'), wat tevens kan dienen als voedsel voor insecten.

Verkeer en parkeren

Steenwijk Zuidoost wordt ontsloten vanaf de Meppelerweg. Op de Meppelerweg komen voor Steenwijk Zuidoost twee aansluitingen voor de auto. Langzaam-verkeersroutes worden op veilige wijze ingepast en aangesloten op omliggende bestaande routes. Vanuit Steenwijk Zuidoost komt een fietsroute naar de Kallenkoterallee, die zo voor langzaam verkeer via het gebied wordt verbonden met de Meppelerweg. Het hele gebied wordt ingericht als 30km/u-gebied.

De eerste fase van het plan voorziet in maximaal 270 woningen. Er zal sprake zijn van een gefaseerde uitvoering van het plan. Daarnaast is er sprake van een flexibel bestemmingsplan, wat betekent dat het programma kan wijzigen gedurende de looptijd van het plan. Dat heeft als vanzelfsprekend invloed op de parkeeropgave. In de regels van het bestemmingsplan is daarom opgenomen dat het plan moet voldoen aan de geldende parkeernormen van de gemeente Steenwijkerland. Dat betekent dat er gedurende de uitvoering van het plan steeds een toets op het benodigd aantal parkeerplaatsen plaats moet vinden.

Parkeren komt in drie vormen voor: in de openbare ruimte, deels in parkeerkoffers tussen de blokken en haaks of langsparkeren bij de straten. De parkeerplaatsen krijgen een groene uitstraling.

Bebouwing

De hoofdverkavelingsrichting is georiënteerd op de in Nederland meest voorkomende windrichting en de luchtstroming wordt niet geblokkeerd zodat verkoelende luchtstromingen in het gebied ontstaan.

Het uitgangspunt is om een groene en dorpse woonsfeer te realiseren. De bebouwing bestaat uit een afwisseling van rijenwoningen met 2¹-kapwoningen en vrijstaande woningen.

De rijenwoningen hebben wisselende blok lengtes en verspringende rooilijnen. Er is geen eenduidige kaprichting in de wijk (bij de oriëntatie van de kappen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met een optimale bezonning voor PV-panelen). De 2¹-kapwoningen en vrijstaande woningen hebben voornamelijk parkeren op eigen terrein, aangevuld met

bezoekersparkeren in het openbaar gebied. De rijenwoningen parkeren in het openbaar gebied en dan vooral in parkeerkoffers (clusters met parkeerplaatsen tussen de woningen).

Op bijzondere plekken in het gebied komen bijzondere woonvormen. Bij de uitwerking van het plan is aandacht voor beeldkwaliteit, zowel ten aanzien van de bebouwing als ten aanzien van de openbare ruimte. De erfscheidingen (overgang privé-openbaar) worden uitgevoerd als groene hoge hagen (gemengde hagen), blinde, gesloten muren en dichte houten schermen worden nadrukkelijk uitgesloten.

Vertaling in stedenbouwkundig plan

Voorgaande uitgangspunten zijn vertaald in de volgende voorlopige stedenbouwkundige opzet waarbinnen ruimte is voor 270 woningen, een hoofdwegenstructuur, groen en parkeerplaatsen. Aan deze stedenbouwkundige opzet kunnen geen rechten worden ontleend.





Boven: Verkavelingsopzet deelgebied Betap Crilux. Onder: vogelvlucht verkavelingsopzet deelgebied Betap Crilux. Bron: Atelier dutch.

Programma

Op basis van voorgaande stedenbouwkundige opzet voorziet het plan in het volgende programma:

		aantal			
A1	Beneden-bovenwoning	12 won.			
A1'	Beneden-bovenwoning hoek	12 won.			
A2	Rijwoning tussen 3,6	12 won.			
A2'	Rijwoning hoek 3,6	4 won.			
B	Rijwoning tussen 5,1	39 won.			
B'	Rijwoning hoek 5,1	16 won.			
C	Rijwoning tussen 5,7	43 won.			
C'	Rijwoning hoek 5,7	20 won.			
D	Rijwoning senioren	20 won.			
D'	Rijwoning hoek senioren	10 won.			
E	2 [^] 1-kap S 6,0	18 won.			
F	2 [^] 1-kap M 6,3	6 won.			
G	2 [^] 1-kap M senior	14 won.			
H	2 [^] 1-kap L 6,6	14 won.			
J	Vrijstaand	0 won.			
	240 won.				
			Sociale huur	70 won.	29,2%
			Rijenwoningen	188 won.	78,3%
			2 [^] 1-kap/vrijstaand	52 won.	21,7%
				240 won.	100%

Beeldkwaliteit

In het kader van voorliggend plan (deelgebied 'Betap Crilux') is voor het nieuwbouwgedeelte van het plangebied een beeldkwaliteitplan opgesteld. De welstandscriteria zijn opgesteld ten behoeve van het uiterlijk en de onderlinge samenhang van de bebouwing. Via deze criteria wordt er gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. Deze welstandsbeoordeling vindt normaliter plaats aan de hand van criteria uit de gemeentelijke Welstandsnota. Deze beoordeling is gekoppeld aan bepaalde gebieden en hun kenmerken. Voor deze nieuwe ontwikkeling zijn daarom nieuwe uitgangspunten (criteria) ontwikkeld, passend bij de uitgangspunten voor dit gebied.

Het beeldkwaliteitplan maakt integraal onderdeel uit van de welstandsnota en fungeert derhalve als gebiedsgericht welstandskader voor dit specifieke plangebied, en vervangt daarmee voor dit gedeelte de welstandsnota. Voor de overige aspecten (algemene criteria, reclamecriteria etc.) blijft de huidige welstandsnota van toepassing. Het beeldkwaliteitplan is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting.

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie en uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan relevant ruimtelijk beleid op diverse schaalniveaus. Het gaat daarbij om Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

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

Relatie met het initiatief

Onderliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

Provinciale staten van de provincie Overijssel hebben op 12 april 2017 de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur' vastgesteld. De visie gaat over de wijze waarop de provincie de leefomgeving in de provincie wil inrichten en ontwikkelen. De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is een vertaling van de Omgevingsvisie in bindende regels voor derden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid:

'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.'

Ruimtelijke kwaliteit definieert de provincie als:

'datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.'

Ruimtelijke kwaliteit gaat voor de provincie dus niet zozeer over 'mooi', maar vooral over 'goed': functioneel, mooi en toekomstbestendig. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is in overeenstemming met de gangbare definitie. Deze is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)

Uitvoeringsmodel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In voorliggend plan is sprake van de stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwonwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Vertaling naar plan

In het voorliggende geval is met name titel 2.2 Woningbouw van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. In het concentratiebeleid van de provincie Overijssel is vastgelegd dat 'de overige kernen' (waaronder Steenwijk) in principe alleen mogen bouwen voor de lokale behoefte en voor bijzondere doelgroepen. Gemeenten stemmen in het kader van de regionale woningbouwprogrammering onderling af wat er gebouwd gaat worden voor de regionale behoefte. Om de behoefte en ontwikkelingen op regionaal niveau in kaart te brengen is de Regionale Woning Programmering - West Overijssel (RWP) opgesteld. Hierin staat dat Steenwijkerland met harde plannen voorziet in 514 woningen. Voorliggend plan maakt daar onderdeel van uit.

Ontwikkelingsperspectieven

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

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

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief '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.

Vertaling naar plan

In het voorliggende geval is sprake van een woningbouwlocatie die is afgestemd in regionaal verband, in de Regionale Woning Programmering - West Overijssel (RWP). Hierdoor is het plan in lijn met het geldende ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Stedelijke laag is bij voorgenomen ontwikkeling relevant. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid als onderdeel van het type 'bedrijventerrein'.

Het plangebied valt binnen de gebiedskenmerken voor de Laag van het agrarische cultuurlandschap in het 'Oude hoevenlandschap'. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Op basis van de gebiedskenmerken van de Natuurlijke laag valt het plangebied in het gebied dat is aangeduid als '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 ervan af te versterken.

Vertaling naar plan

Over het algemeen zijn de bedrijventerreinen georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. In voorliggend geval is daar geen sprake van. De bebouwing binnen het plangebied is geheel gesaneerd en van een bedrijventerrein is feitelijk geen sprake meer.

Het plan is afgestemd op basis van de oude landschappelijke structuren. Zowel het masterplan en de stedenbouwkundige uitwerking zijn hier op gebaseerd. Met voorliggend plan is geen sprake van een kleinschalige ontwikkeling, maar wel wordt rekening gehouden met gebiedseigen beplanting, het toevoegen van woningen en behoud van structuren. Daarbij wordt de overgang naar andere landschapstypen in de vorm van beplanting geaccentueerd.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woonagenda

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

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

Over het algemeen zijn de bedrijventerreinen georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. Omdat het bedrijventerrein van de Woldmeenthe onderdeel is van een woonwijk zijn deze uiterlijke kenmerken hier niet van toepassing. Het bedrijventerrein is ruim opgezet, waarbij er riante groenstroken en publieke ruimten aanwezig zijn. Het gekromde profiel van De Vesting draagt bij aan een informele sfeer. Ook de woongebouwen die aan De Vesting zijn gesitueerd dragen hier aan bij. Daarom worden de uitgangspunten voor de aanduiding 'Woonwijken 1955-nu' (die aanwezig is aan de overzijde van de Vesting) hier meer van toepassing geacht.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2017

De Omgevingsvisie richt zich op de fysieke omgeving: de ruimte waarin bewoners, bezoekers, instellingen en ondernemingen van de gemeente zich bevinden en het leefgebied van mensen, planten en dieren. De gemeente Steenwijkerland wil met de Omgevingsvisie de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland naar een hoger plan tillen. Omgevingskwaliteit wordt gedefinieerd als de integrale kwaliteit van ruimtes; het gaat er niet alleen om hoe deze ruimtes eruitzien, maar ook waartoe en op welke manier ze functioneren, hoe ze gebruikt worden en hoe de (functies van de) ruimtes met elkaar samenhangen en bijdragen aan het beter functioneren van de samenleving.

De Omgevingsvisie is het strategisch kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De Omgevingsvisie is het document waarin de gemeente, in het kader van de Omgevingswet, haar visie beschrijft. De Omgevingsvisie is de vervanger van de in 2009 vastgestelde Toekomstvisie Steenwijkerland.

Voor de nieuwe woningen die tot 2025 nodig zijn zet de gemeente vooral in op realisatie van de harde plancapaciteit. De resterende woningbehoefte kan worden gerealiseerd door transformatie, bijvoorbeeld van bedrijfspanden en maatschappelijk vastgoed. Bijzondere aandacht is er voor plannen voor woningbouw of transformatie waar wonen en zorg samenkomen en waardoor inwoners langer zelfstandig kunnen wonen. Vanuit de behoefte aan woningen en de mogelijkheden voor transformatie ligt het niet voor de hand nieuwe uitleglocaties in procedure te brengen.

Als nieuwbouwplannen nodig zijn worden als eerste de mogelijkheden voor ontwikkeling van de inbreidingslocatie Betap Crilux onderzocht. Daar is middels voorliggend plan invulling aan gegeven.

Woonvisie Steenwijkerland 2017 - 2021

In de woonvisie zijn de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van het woonbeleid geformuleerd. Een belangrijke doelstelling van de gemeente is passende woonruimte voor alle inwoners, waarbij wordt aangesloten bij de vraag en voldoende goedkope en betaalbare sociale huurwoningen voor gezinnen.

In de Woonvisie is geconstateerd dat de bestaande plancapaciteit in Steenwijk en de mogelijkheden voor transformatie voldoende zijn om aan de toekomstige vraag naar woningen te voldoen. In de Woonvisie is opgenomen dat *‘als blijkt dat de behoefte aan nieuwbouw de komende jaren in Steenwijk toch groter is dan wordt verwacht, de mogelijkheden worden onderzocht voor de ontwikkeling van het ‘zachte’ inbreidingsplan ‘Betap Crilux-locatie’.*

Inmiddels is de woningbehoefte uit de Woonvisie achterhaald op basis van nieuw behoeftenonderzoek. De vraag is toegenomen, wat concreet heeft geresulteerd in de ontwikkeling van het Betap Crilux - terrein.

Stedenbouwkundig Masterplan Steenwijk Zuidoost

Op 15 februari 2022 is het Stedenbouwkundig Masterplan Steenwijk Zuidoost vastgesteld door de gemeenteraad. Uitgangspunt van de ontwikkeling van het gebied is dat het landschap verweven wordt met het woongebied. Groene lijnen dringen vanuit het omliggende landschap het woongebied binnen. Het zijn groen-, wadi- of ontsluitingsstructuren, of combinaties daarvan. De oorspronkelijke agrarische ondergrond vormt de basis voor de structuur, een ‘transitielandschap’ dat verbonden wordt met de omgeving en ook waarde heeft voor de omgeving, waar gewoond en gerecreëerd wordt in een groene en dorpse setting. Met voorliggend plan wordt hier invulling aan gegeven.

Tevens is een nieuwe Woonagenda opgesteld die in 2022 wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Woonagenda Steenwijkerland 2022 – 2026 vastgesteld

In het voorjaar van 2022 is de Woonagenda Steenwijkerland 2022 – 2026 vastgesteld. In deze woonagenda staat concreet verwoord waar de gemeente in de periode 2022-2026 wat betreft wonen op in willen zetten. De woonagenda dient ook als basis voor het maken van nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties. Deze woonagenda is daarnaast input voor de gemeentelijke omgevingsvisie en het omgevingsplan. De Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 volgt de Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 op.

De woningmarkt in Steenwijkerland wordt momenteel gedomineerd door schaarste, vooral op de koopmarkt. Om aan de lokale woningvraag te kunnen voldoen moeten er de komende 10 jaren in Steenwijkerland nog 1.735 woningen worden toegevoegd, waarvan 1.435 koopwoningen.

In het licht van de grote maatschappelijke opgaven als duurzaamheid en klimaatadaptatie is de woonopgave meer en meer een integrale gebiedsgerichte opgave. Locaties die in beeld zijn voor herontwikkeling of nieuwbouw worden in een vroeg stadium op geschiktheid voor woningbouw beoordeeld, waarbij o.a. aspecten als de ligging van het gebied (hoogte/laagte), klimaat-, natuur- en andere aspecten worden getoetst.

Steenwijk Zuidoost (waar voorliggend plangebied onderdeel van uitmaakt) is als één van de sleutelprojecten benoemd in de woonagenda West-Overijssel 2021- 2025. De

sleutelprojecten zijn van regionaal belang en kunnen in alle opzichten rekenen op breed commitment en inzet van gemeente en provincie: beleid, planologie en ambtelijke en bestuurlijke inzet.

Met voorliggend bestemmingsplan, waarin ruimte wordt geboden aan het realiseren van maximaal 270 woningen, wordt invulling gegeven aan de behoefte en een concreet 'sleutelproject'.

Welstand

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

Voorliggend plan wordt getransformeerd van een industrieterrein naar een woonwijk. Dat betekent dat er andere criteria ten aanzien van welstand gaan gelden. Daarom is voor het plangebied een apart beeldkwaliteitplan opgesteld, zie bijlage 2 van deze toelichting.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

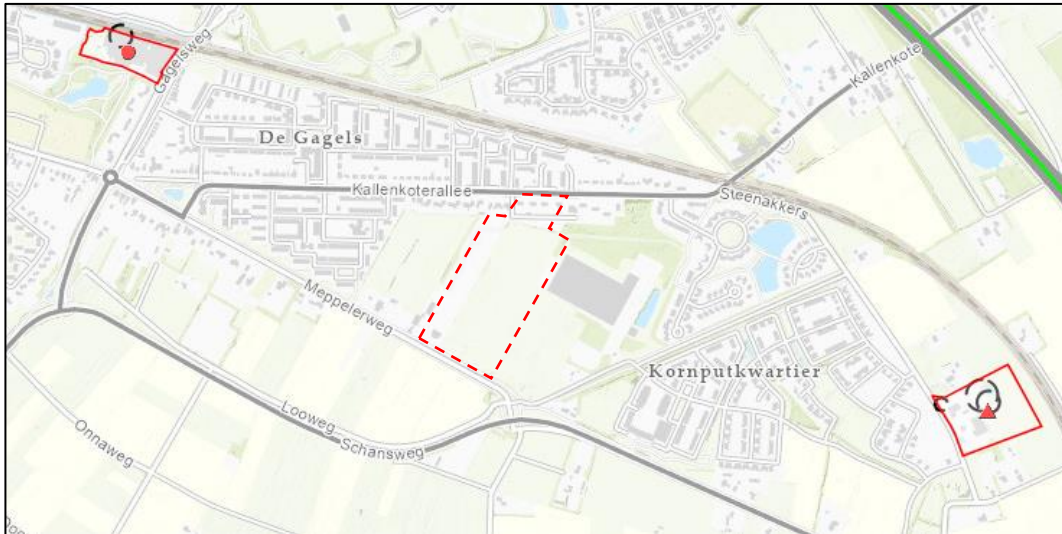
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

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

Analyse

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



Uitsnede risicokaart met daarbinnen de globale ligging van het plangebied. Bron: risicokaart.nl.

In en rondom het plangebied zijn, op basis van de risicokaart, geen (potentiële) gevaarbronnen aanwezig die in strijd zijn met onderliggend plan. Het plangebied ligt niet binnen 200 m van de A32 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Tevens vindt over het spoor Zwolle - Leeuwarden (waar Steenwijk aan ligt) geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Ook bevindt het plangebied zich niet binnen de invloedssfeer van buisleidingen of inrichtingen met een risicocontour.

Conclusie

Het plan is ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

4.2 Flora en fauna

Beleidskader

Een inschatting van eventuele belemmeringen op het gebied van natuurbescherming is onderdeel van een toets aan een goede ruimtelijke ordening. Daarom dient ieder plan waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan optreedt te worden getoetst aan de Wet Natuurbescherming (Wnb). Het gaat daarbij zowel om gebiedsbescherming als soortenbescherming.

Analyse

In het kader van voorliggend plan heeft een ecologische Quickscan plaatsgevonden. De resultaten zijn opgenomen als bijlage 3. De QuickScan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze QuickScan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden. Het meest dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is De Wieden dat op een afstand van circa 2.600 meter van het plangebied ligt, zie de volgende afbeelding.



Ligging plangebied ten opzichte van natuurgebieden.

De voorgenomen plannen hebben geen directe relatie met het gebied De Wieden of verderop gelegen Natura 2000-gebieden. Directe negatieve gevolgen, waaronder oppervlakteverlies van habitattypen en leefgebieden, worden vanwege deze ligging op voorhand uitgesloten. De potentiële gevolgen beperken zich zodoende uitsluitend tot externe werking.

Op basis van de effectenindicator (Broekmeyer, 2005, 2010; Min. EZ, 2015) en expert judgement worden indirecte (uitstralende) gevolgen door bijvoorbeeld licht of geluid eveneens uitgesloten gezien de aard en omvang van het plan en de afstand tot habitattypen en leefgebieden van soorten. Alleen indirecte effecten als gevolg van stikstofdepositie (verzuring en/of vermisting) kunnen niet op voorhand worden uitgesloten, gezien de reikwijdte van stikstofdepositie.

Vervolgstappen ten aanzien van het Natura 2000 zijn, op het in beeld brengen van de stikstofdepositie na, niet aan de orde en vormen geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan of het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Stikstofdepositie

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Daarom heeft in het kader van voorliggend plan een stikstof onderzoek op basis van de AERIUS-calculator plaatsgevonden. Het onderzoek (Kragten, maart 2022) is als bijlage 4 opgenomen.

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

uitvoeren van een passende beoordeling evenals het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is.

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

Houtopstanden

De bomen binnen het plangebied maken onderdeel uit van de bebouwde kom. Hier is het onderdeel houtopstanden van de Wnb niet van toepassing, wel dient bij eventuele kap van bomen met een stamomtrek van meer dan 155 centimeter op een hoogte van 130 centimeter, een vergunning aangevraagd worden.

Soortenbescherming

Uit de eerder genoemde ecologische quickscan komt ten aanzien van soortenbescherming het volgende naar voren.

In het plangebied zijn geen potentiële vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Van aantasting van vliegroutes of onmisbare foerageergebieden is geen sprake.

In het plangebied zijn geen (potentiële) jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels aangetroffen. Rondom het plangebied zijn mogelijk nestplaatsen van huismus, huiszwaluw en boerenzwaluw aanwezig. Huismussen, huiszwaluwen en boerenzwaluwen kunnen het plangebied beperkt gebruiken als foerageergebied. Door de plannen gaan echter geen nestplaatsen en/of (onmisbaar) foerageergebied van vogels met jaarrond beschermde nesten verloren.

Rondom het plangebied is broedbiotoop aanwezig van algemene vogelsoorten, zoals heggenmus, houtduif, vink en merel die kunnen broeden in groenelementen. In ruigtes en struweel binnen het plangebied kunnen verblijfplaatsen van egel en kleine marterachtigen aanwezig zijn. In de opstallen binnen het plangebied kunnen verblijfplaatsen van steenmarter aanwezig zijn. Binnen het plangebied zijn waardplanten van sleedoornpage aangetroffen.

De plannen hebben geen negatief effect op beschermde flora, amfibieën, vissen en reptielen zonder provinciale vrijstelling.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek wordt het volgende advies gegeven.

Aanvullend onderzoek voor steenmarter is noodzakelijk indien de opstallen binnen het plangebied binnen het nieuwe bestemmingsplan vallen.

Een ontheffing Wet natuurbescherming is voor egel, kleine marterachtigen en sleedoornpage aan de orde bij het opruimen van het terrein en het verwijderen van groen in het plangebied. Aan het verkrijgen van een ontheffing Wet natuurbescherming worden o.a. voorwaarden gesteld aan de periode waarin gewerkt wordt. Daarnaast is het van belang dat nieuw leefgebied voor bovengenoemde soorten wordt ontwikkeld op de nieuwbouwlocatie of dat bestaand groen wordt verplaatst. In deze situatie is uitzicht op ontheffing en vormt aanwezigheid van bovengenoemde soorten geen belemmering voor het uitwerken van het bestemmingsplan.

Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels beschadigen moeten altijd voorkomen worden. Dit is voor de te verwachten soorten mogelijk door de werkzaamheden in elk geval op te starten na half juli en voor begin maart. Indien werkzaamheden in

de periode half februari tot half december worden opgestart wordt geadviseerd om voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcontrole door een ter zake deskundige uit te voeren. Vervolgstappen voor vogels zijn niet aan de orde, mits rekening gehouden wordt met het broedseizoen.

Conclusie

Voorliggend plan is op basis van het aspect 'ecologie' uitvoerbaar indien wordt voldaan aan de vervolgpogaven en adviezen zoals die voortkomen uit de ecologische quickscan.

4.3 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

In het kader van voorliggend plan is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. De resultaten van het bodemonderzoek zijn als bijlage 5 opgenomen.

Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek volgens NEN-5740+A1 heeft tot doel inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en vast te stellen of er sprake is van bodemverontreiniging. Aan de hand van dit onderzoek wordt inzicht verkregen in hoeverre het bodemgebruik van de locatie heeft geleid tot verontreiniging. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Resultaten onderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden. De grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevatten plaatselijk enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde respectievelijk de streefwaarde. De licht verhoogd gemeten gehalten overschrijden de tussenwaarde/ bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Op basis van de visuele locatie-inspectie is op het geïnspecteerde maaiveld plaatselijk asbestverdacht materiaal waargenomen. In totaal zijn 5 stukjes asbest verdacht materiaal waargenomen. Na analyse is gebleken dat het materiaal asbesthoudend is.

Het materiaal bevat amosiet, crocidoliet en chrysotiel asbest dat in hechtgebonden vorm aanwezig is. In de bovengrond zijn, na uitsplitsing, plaatselijk verhoogde gehalten asbest onder de norm voor nader onderzoek gemeten.

Aangezien de locatie deels was begroeid met hoog gras, was het in afwijking van de protocol 2018 niet mogelijk overal een maaiveldinspectie uit te voeren conform protocol 2018.

De in dit onderzoek uitgevoerde maaiveldinspectie moet als indicatief worden beschouwd. Het uitvoeren van een maaiveldinspectie wordt gebruikt om te beoordelen of er binnen de onderzoekslocatie gedeelten aanwezig zijn die als meer of minder verdacht ten aanzien van de aanwezigheid van asbest kunnen worden aangemerkt. In het geval geen inspectie mogelijk is, wordt het gehele onderzoeksgebied als asbestverdacht aangemerkt. Omdat de aan- of afwezigheid van asbest op het maaiveld geen directe invloed heeft op de concentraties van asbest in de bodem, wordt het niet uitvoeren van een maaiveldinspectie als niet kritisch aangemerkt.

Er hebben bij de uitvoering van veldwerkzaamheden geen andere afwijkingen plaatsgevonden t.o.v. de geldende protocollen BRL SIKB 2001, 2002 en 2108. Er hebben bij de uitvoering van analysewerkzaamheden geen afwijkingen plaatsgevonden t.o.v. de geldende protocollen AS3000 en/of overige geldende analysemethoden.

Aanbevelingen (samengevat)

In dit verkennend bodemonderzoek is de bovengrond tevens indicatief onderzocht op de aanwezigheid van PFAS-stoffen. Geadviseerd wordt om, voorafgaand aan uit te voeren grondwerk, binnen het betreffende onderzoeksgebied enkele aanvullende boringen en analyses op PFAS-stoffen uit te voeren teneinde inzicht te verkrijgen in de omvang en verspreiding van evt. niet toepasbare grond binnen dit deel van het plangebied.

Een deel van het perceel C nr. 2904 is verhard met een laag gebroken puin, deze puinlaag betreft geen bodem (>50% bodemvreemd materiaal) en valt buiten de scope van dit onderzoek. De puinlaag is na overleg met de opdrachtgever niet in dit onderzoek onderzocht. De herkomst van de aanwezige puinlaag is bij ons niet bekend. Geadviseerd wordt na te gaan of er nog kwaliteitsgegevens van dit puinmateriaal aanwezig zijn. Wanneer dit niet het geval is en er, met het oog op hergebruik, inzicht gewenst wordt in de chemische samenstelling en eventueel hergebruiksmogelijkheden van het puinmateriaal wordt geadviseerd een partijkeuring op basis van het Besluit Bodemkwaliteit uit te voeren. Hierbij wordt geadviseerd om het materiaal ook te onderzoeken op de eventueel aanwezigheid van asbesthoudend materiaal.

Op het maaiveld zijn plaatselijk resten asbesthoudend materiaal waargenomen. Geadviseerd wordt deze resten middels 'hand-picking' te verwijderen.

Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model.

Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties.

Volledige duidelijkheid omtrent de bodemkwaliteitsklasse van vrijkomende grond wordt pas verkregen op basis van een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie

Op basis van uitgevoerd bodemonderzoek is het plan uitvoerbaar, mits de gedane aanbevelingen uit het rapport worden opgevolgd.

4.4 Water

Beleidskader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Analyse

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.

Afstemming waterschap

Voorliggend plan is gezien de aard en omvang van het plan afgestemd met het waterschap. Dat heeft geleid tot een waterhuishoudkundig plan dat als bijlage 6 van dit bestemmingsplan is opgenomen. In deze paragraaf wordt een samenvatting van het waterhuishoudkundig plan gegeven waarmee inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze binnen het plangebied wordt omgegaan met water. Hierbij wordt een doorkijk gemaakt naar de algehele uitwerking van het masterplan.

Bestaande situatie

In het waterhuishoudkundig plan is de bestaande waterstaatkundige situatie van het plangebied en het grotere plangebied zoals in het Masterplan is opgenomen beschreven. Daarbij zijn onder andere actuele grondwaterstanden weergegeven, het rioleringsstelsel en de ontwateringsdiepte. Tevens zijn bestaande oppervlaktewateren weergegeven in en rondom het plangebied. In het plangebied bevinden zich geen leggerwatergangen.

Ter plaatse van het plangebied wordt enige mate van wateroverlast ervaren. Vanaf de Meppelerweg wordt het hemelwater afgevoerd richting het laagstgelegen punt in de omgeving, fase Sportlust. Een deel van het hemelwater wat zich verzamelt op de kruising van de Meppelerweg en de Schansweg voert over maaiveld af richting de noordzijde van de fase Betap Crilux. Aangezien de Kallenkoterallee hoger ligt blijft het hemelwater hier op maaiveld staan, waarna het na verloop van tijd infiltreert en verdampt. Tijdens hevige neerslag stroomt hemelwater oppervlakkig af vanaf de hoger gelegen stuwwal richting de Meppelerweg. Parallel aan de Meppelerweg ligt een smalle sloot, die echter niet al het hemelwater kan verwerken. Bij hevige neerslag is het kruispunt Meppelerweg-Schansweg-Looweg regelmatig een punt waar sprake is van wateroverlast.

Uitgangspunt van het waterhuishoudkundige plan is onder andere om te bepalen hoe kan worden voorkomen dat de wateroverlast ook tot overlast binnen het plangebied kan leiden en kan worden verminderd.

In de Kallenkoterallee, aan de noordkant van het plan, ligt een gemengd rioolstelsel. Binnen het plangebied ligt een gemengd riool vanaf de defensieloods naar het riool in de

Kallenkoterallee. De vrijvervalleiding ligt voor het toekomstige plan in de weg en zal gesaneerd of verlegd moeten worden.

Voorgenomen situatie hemelwater

Uitgangspunt voor de opvang, berging en infiltratie van hemelwater is door gebruik te maken van wadi's. Voor de hemelwaterberging en -afvoer wordt uitgegaan van berging van het hemelwater in wadi's. Alle woningen en wegen langs wadi's voeren over maaiveld af naar de wadi, door de weg op één oor te leggen. In de wegen waar geen wadi's langs liggen worden IT-riolen gelegd die uitkomen in de wadi's.

In het Stedenbouwkundig Masterplan Steenwijk Zuidoost is een eerste aanzet gegeven voor de wadi- en oppervlaktewaterstructuur. In het stedenbouwkundig plan voor Betap Crilux zijn eveneens de mogelijke locaties van wadi's en oppervlaktewater aangegeven.

De geconstateerde wateroverlast aan de Meppelerweg en met name op het kruispunt Meppelerweg - Schansweg kan verminderd worden door het aanbrengen van enkele duikers tussen de aanwezige wadi's en de zaksloot aan de noordkant van de Meppelerweg. Aanvullend zou er extra berging gerealiseerd kunnen worden op het perceel aan de noordkant van de Meppelerweg.

Tevens is de mogelijke locatie van het oppervlaktewatergemaal en de persleiding weergegeven. Deze locatie ligt echter in het deelgebied Defensie. Aangezien het deelgebied Betap Crilux eerst gerealiseerd wordt en het in ieder geval nog 10 jaar (2032) duurt voordat defensie het terrein moet verlaten, is het plaatsen van het oppervlaktewatergemaal bij het realiseren van Betap Crilux in het deelgebied Defensie niet wenselijk en wordt voorgesteld om een oppervlaktewatergemaal op de grens van Betap Crilux en Defensie te plaatsen.

Voor de aanleg van riolering wordt uitgegaan van een gescheiden afvoer van vuilwater en hemelwater, waarbij voor de opvang en afvoer van hemelwater wadi's en zaksloten worden toegepast.

Voor de particuliere terreinverharding is uitgegaan van 35% van het oppervlak van de kavels. De kavels hebben een totale oppervlakte van 36.172 m². Daarmee komt het verhard oppervlak binnen het deelgebied Betap Crilux uit op 49.222 m². Voor parkeervakken wordt uitgegaan van het toepassen van halfverharding (grasbetonstenen) in de parkeervakken. Deze oppervlakken komen bij kleinere buien niet tot afvoer, het hemelwater kan ter plekke infiltreren. Bij zware neerslag zullen dit soort oppervlakken ook gewoon gaan afvoeren. Het afvoerend verhard oppervlak binnen het deelgebied bedraagt 49.222 m².

Conform de afspraken met het waterschap Drents Overijsselse Delta dient uitgegaan te worden van een bergingseis van 80 mm. Deze bergingseis is gebaseerd op een bui van 111 mm in 48 uur en een landelijke afvoer van 1,6 l/s/ha. In het stedenbouwkundig plan is al rekening gehouden met de aanleg van wadi's. Uitgaande van 4,92 ha afvoerend verhard oppervlak in de wijk Betap Crilux en een bergingsopgave van 80 mm betekent dat er 3.642 m³ berging gerealiseerd moet worden.

Bij deze extreme situatie mogen de wadi's tot maaiveld gevuld worden, zodat net geen inundatie

plaatsvindt. Bij een waterdiepte van 0,30 m in de wadi geldt een ledigingstijd van 24 uur.

Bij extreme situaties en vulling tot maaiveld is een langere ledigingstijd acceptabel (orde van grootte 48 uur).

Het hemelwater van verharde oppervlakken stroomt over maaiveld naar de wadi's of ondergronds opgevangen in een IT-riool die afvoert naar een wadi. Laatstgenoemde geldt voor wegen waarbij geen wadi aanwezig is parallel aan de weg. De wadi's worden onderling verbonden door middel van IT-riolen.

Conclusie

Indien wordt voldaan aan hetgeen in het waterhuishoudkundig plan is beschreven, is het plan op basis van het aspect 'water' uitvoerbaar.

4.5 Parkeren en verkeer

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plangebied goed bereikbaar is en dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt doorgaans gebruik gemaakt van de parkeergetallen van het CROW. Het CROW hanteert op basis van functie en ligging de te verwachten parkeerbehoefte waar een initiatief aan dient te voldoen.

Analyse

Verkeer

Voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkeling, uitbreidingsplan Steenwijk Zuidoost. In het kader van de totale ontwikkeling van het gebied is een verkeerskundige analyse gemaakt ('Verkeersstudie Steenwijk Zuidoost, april 2022, zie bijlage 7).

Uitgangspunt van de verkeersstudie is om de verkeerseffecten van 'Masterplan Steenwijk Zuidoost' inzichtelijk te maken. Daarbij is specifiek gekeken naar de volgende elementen:

- Verkeersproductie nieuwe wijk:
 - als gevolg van woningbouw
 - als gevolg van overige (onzekere) functies
- Verdeling huidig / nieuw verkeer over wegenstructuur:
 - zonder maatregelen
 - met fysieke knip (2 mogelijke locaties)
 - afwaarderen naar 30 km/u
 - effect op het kruispunt Meppelerweg - Schansweg
 - effect aantal ontsluitingswegen
- Relatie van het verkeer op de Meppelerweg met het Steenwijkerdiep

Uit het onderzoek kunnen de volgende algemene conclusies worden getrokken:

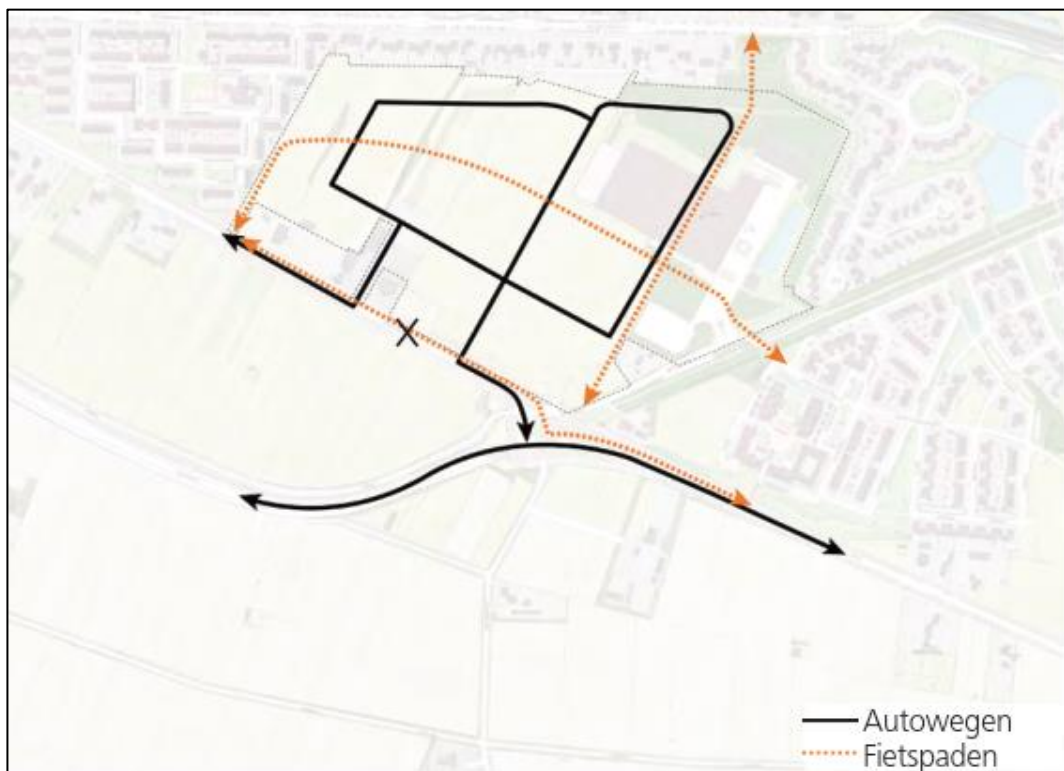
- Na ontwikkeling van de wijk (en overige functies) zal op de Meppelerweg qua intensiteit sprake zijn van een drukke erftoegangsweg / rustige gebiedsontsluitingsweg;
- De onderzochte maatregelen hebben een duidelijk verschillende invloed op de verkeersintensiteit op de Meppelerweg en de nabijgelegen wegen;

- Doorstroming vanuit de wijk en de verkeersveiligheid zijn belangrijke aandachtspunten op het kruispunt Meppelerweg – Schansweg;
- Wanneer je de Meppelerweg afwaardeert naar een erftoegangsweg 30 km/uur, dan ligt een keuze voor twee ontsluitingswegen van de wijk voor de hand. Dat is robuuster, spreidt het verkeer over de wijk beter en draagt bij aan het verlagen van de snelheid;
- Een knip is niet noodzakelijk om een verkeersluwe Meppelerweg te realiseren, maar het afdwingen van 30 km/uur zonder knip vergt wel een grootschalige herinrichting
- De keuze van het wegprofiel op de Meppelerweg dient aan te sluiten bij de functie in het netwerk (auto, bus & fiets), beleidskeuzes over welke modaliteit je wilt stimuleren/faciliteren en hoe dat aansluit bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de daaruit voortvloeiende conclusies volgen de volgende uitgangspunten voor de ontsluitingsstructuur voor Steenwijk Zuidoost:

- Een verkeerskundige knip in de Meppelerweg
- Twee aansluitingen op de Meppelerweg
- Iedere deelfase kan afzonderlijk gerealiseerd worden
- Geen autoverbinding vanuit het plangebied naar de Kallenkoterallee
- Een maximaal verbonden langzaam-verkeersstructuur met de omgeving (dus ook naar de Kallenkoterallee).

Langzaam-verkeersroutes worden op veilige wijze ingepast en aangesloten op omliggende bestaande routes. Vanuit Steenwijk Zuidoost komt een fietsroute naar de Kallenkoterallee, die zo voor langzaam verkeer via het gebied wordt verbonden met de Meppelerweg. Het hele gebied wordt ingericht als 30km/u-gebied. Voorgaande vertaalt zich in de volgende hoofdopzet voor Steenwijk Zuidoost.



Hoofdopzet ontsluiting Steenwijk Zuidoost.

Deze hoofdopzet wordt op basis van de stedenbouwkundige uitwerking verfijnd in een fijnmaziger wegen- en padennetwerk per deelgebied, waarbij de verschillende deelgebieden op elkaar aansluiten. De hoofdwegenstructuur ligt ten grondslag aan de verbeelding van het bestemmingsplan.

Parkeren

Ten behoeve van het plan is een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld. Deze verkaveling voorziet in 240 woningen in verschillende categorieën, ieder met een eigen parkeernorm. Er zal sprake zijn van een gefaseerde uitvoering van het plan. Daarnaast is er sprake van een flexibel bestemmingsplan, wat betekent dat het programma kan wijzigen gedurende de looptijd van het plan. Dat heeft als vanzelfsprekend invloed op de parkeeropgave. In de regels van het bestemmingsplan is daarom opgenomen dat het plan moet voldoen aan de geldende parkeernormen van de gemeente Steenwijkerland, zoals opgenomen in de volgende tabel:

Bijlage 1 bij Nota Parkeernormen gemeente Steenwijkerland 2015

Parkeernormen voor wonen, werken en voorzieningen

1. Hoofdgroep Wonen

Woning (norm per woning)

Type woning	Centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel van bezoekers
Koop, vrijstaand	1,4	1,9	2,0	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,3	1,8	1,8	
Koop, tussen/hoek	1,1	1,6	1,6	
Koop, etage, duur *	1,2	1,7	1,7	
Koop, etage, midden *	1,0	1,5	1,5	
Koop, etage, goedkoop *	0,9	1,2	1,2	
Huurhuis, vrije sector **	1,1	1,6	1,6	
Huurhuis, sociale huur**	0,9	1,2	1,2	
Huur, etage, duur **	1,0	1,5	1,5	
Huur, etage, midden/goedkoop **	0,7	1,0	1,0	
Aanleunwoning en serviceflat	0,8	1,0	1,0	

*Indeling categorie o.b.v. prijscategorieën vastgesteld in Visie op Wonen en Leefbaarheid

**Indeling categorie o.b.v. prestatieovereenkomst Wonen en Leefbaarheid met woningcorporaties

Het gegeven van flexibiliteit in het programma betekent dat er gedurende de uitvoering van het plan steeds een toets op het benodigd aantal parkeerplaatsen, op basis van de hiervoor beschreven norm, plaats moet vinden.

Parkeren komt in verschillende vormen voor, zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte. In de openbare ruimte worden er haaks of langsparkeervakken naast de wegen aangelegd of is er de mogelijkheid om te parkeren in een zogenaamde parkeerkoffer. De parkeerplaatsen krijgen een groene uitstraling.

Conclusie

De ontsluiting van Steenwijk Zuidoost sluit aan op de naastgelegen woonwijken en op de zuidelijk gelegen Meppelerweg. Binnen dit grotere geheel wordt een fijnmazig netwerk van wegen en paden gerealiseerd, waarbij afstemming bestaat tussen de drie uit te erken

deelgebieden. Uitgangspunt daarbij is dat deze wegen- en padenstructuur gefaseerd aangelegd kan worden en kan functioneren.

Ten aanzien van de parkeeropgave is, ondanks de flexibiliteit van de programmering van het bestemmingsplan, in de regels geborgd dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten 'parkeren en verkeer' uitvoerbaar.

4.6 Archeologie, landschap en cultuurhistorie

Beleidskader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is per die datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, zijn deze artikelen opgenomen in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven. Het gaat hierbij, onder andere, om verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.

Archeologie

Huidige situatie

De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Steenwijkerland (2006) in een zone die is aangemerkt met een hoge archeologische verwachting. Ter plaatse van het plangebied geldt daarom de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 2'.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom, dient door de aanvrager een archeologisch rapport te worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

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

Omdat voorliggend plangebied groter is dan 250 m², heeft in het kader van voorliggend bestemmingsplan een archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden. De resultaten zijn opgenomen als bijlage 8 (Archeologisch bureauonderzoek, december 2020) en zijn als volgt.

Resultaten bureauonderzoek

De omgeving van het plangebied ligt op de overgang van de hoger gelegen stuwwal naar de lager gelegen smeltwatervlakte en beekloop van de Steenwijker Aa. Het plangebied ligt op de westelijke flank van de west-oost gelegen stuwwal Halterberg. In de directe

omgeving zijn meerdere vuursteenvondsten bekend uit de periode van de jager-verzamelaars. Ook de lagere delen in het gebied kunnen als vestigingslocatie zijn gekozen. Het plangebied ligt binnen een zone van gordeldekzandwelingen. Ook binnen deze landschappelijke zone zijn enkele laat-paleolithische vuursteenvondsten bekend. Voor het plangebied geldt daarom een middelhoge verwachting voor de periode laat-paleolithicum, mesolithicum en neolithicum.

In de late prehistorie raakte de omgeving van het plangebied bedekt met veen, mogelijk al vanaf de late bronstijd. Als gevolg van de vernatting en veenvorming was de omgeving van het plangebied bij de aanwezigheid van veen onaantrekkelijk om te wonen. In de omgeving van het plangebied en binnen dezelfde landschappelijke situatie zijn echter resten van een kringgreppel uit de late bronstijd-ijzertijd aangetroffen en op 100 meter ten zuidwesten van het plangebied zijn resten van een inheems-Romeinse nederzetting aangetroffen. Het kan zodoende niet worden uitgesloten dat het plangebied, ondanks of juist dankzij de ligging aan de voet van de stuwwal niet altijd onderhevig was aan veengroei of slechts plaatselijk. Voor de periode neolithicum tot en met vroege middeleeuwen geldt voor het plangebied om deze redenen een middelhoge archeologische verwachting voor zowel bewonings- als voor begravingsresten uit de periode laat-neolithicum, bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen.

Vanaf de late middeleeuwen is het veen in het gebied grotendeels verdwenen als gevolg van afgravingen en ontginningen voor brandstof en om akkerland te verkrijgen. Het plangebied lag tot ver in de 19e eeuw grotendeels in het heidegebied dat bekend stond als het Stads Heideveld. De zuidelijke delen waren als bouwland en bos in gebruik. Eind 19e eeuw wordt het in ontginning gebracht en wordt het als agrarisch gebied in gebruik genomen. Voor het plangebied geldt een lage verwachting voor de periode late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Ondanks dat delen van het plangebied verstoord zullen zijn als gevolg van de voormalige bedrijfsbebouwing, kan niet uitgesloten worden dat binnen het plangebied archeologische resten aanwezig zijn. Voor het plangebied is om bovenstaande redenen een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd (Verkenkend archeologisch veldonderzoek, mei 2022, opgenomen als bijlage 9 van deze toelichting). De resultaten van dat onderzoek zijn als volgt.

Resultaten veldonderzoek

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek door middel van boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw, met uitzondering van Type II-boringen, (diepgaand) verstoord. Op basis van deze gegevens is de archeologische verwachting ter plaatse van Type I-boringen voor het aantreffen van archeologische resten voor de perioden (laat-paleolithicum – vroege middeleeuwen) bijgesteld naar laag. De verwachting voor de periode late middeleeuwen – nieuwe tijd was al laag.

Ter plaatse van Type I-boringen wordt geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

De bodemopbouw ter plaatse van Type II boringen bestaat uit een (deels) intact bodemprofiel. De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen ter plaatse van deze boringen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid blijft de middelhoge archeologische verwachting ter plaatse van Type II-boringen voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode laat-paleolithicum – vroege middeleeuwen gehandhaafd. Archeologische resten kunnen onder de humushoudende bovengrond aanwezig zijn.

Wanneer in dit deel van het plangebied graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden dan kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaan. Op basis hiervan wordt voor dit deel van het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd.

Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Steenwijkerland).

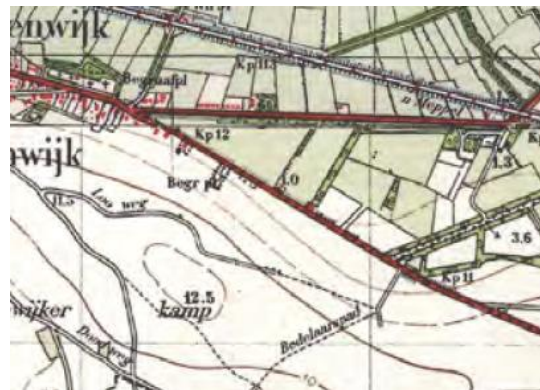
Landschap en cultuurhistorie

Het plangebied is van oorsprong een overgang tussen de aan de zuidzijde gelegen Steenwijker kamp (stuwwal) en de noordelijk gelegen hooilanden (onderdeel van het stroomdal van de Steenwijker Aa). Het plangebied kent een afwijkende verkavelingsstructuur die werd gekenmerkt door een kleinschalig landschap van houtwallen en heggen.

Het gebied heeft de afgelopen decennia een transformatie ondergaan. Van wat aanvankelijk (1875) een 'stadsveld' was, werd in de loop der tijd ontwikkeld tot deels een woonwijk (de Gagels) en deels een fabrieksterrein van Betap Crilux. Op de volgende kaartbeelden is de ontwikkeling van het gebied weergegeven.



1875



1950



1975



2000



2020

Van oudsher aanwezige elementen zoals de Meppelerweg en de Dennenallee zijn nog steeds herkenbaar aanwezig. Naast de rechte contour van wat ooit een schietbaan was, zijn ook oude houtopstanden nog onderdeel van het plangebied. Deze houtopstanden worden in het plan geïntegreerd.

Het overgrote deel van de bebouwing op het terrein is inmiddels verdwenen. Wat rest is de bebouwing binnen het deelplan 'Defensie'. Deze bebouwing, zonder cultuurhistorische waarde, wordt in een later stadium gesloopt.

Conclusie

Op basis van uitgevoerd booronderzoek blijkt dat zich in een deel van het plangebied nog archeologische resten kunnen bevinden. Indien ter plekke van dit verdachte gebied werkzaamheden plaats gaan vinden dient aan de hand van een archeologische proefsleuf inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van archeologische resten.

4.7 Geluid

Beleidskader

Ten aanzien van het aspect 'geluidhinder' is de Wet geluidhinder (Wgh) bepalend. Uitgangspunt is dat er geen met deze wet strijdige situaties ontstaan. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het opstellen of wijzigen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de geluidsproductie van luchtvaartverkeer, wegverkeer, spoorwegen en industrie.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen;
- andere geluidgevoelige gebouwen;
- geluidgevoelige terreinen.

Deze bescherming geldt als het gebruik van deze objecten is toegestaan volgens het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning, afwijken bestemmingsplan of beheersverordening.

Analyse

Voorliggend plan betreft de realisatie van een woongebied. De functie 'wonen' betreft een geluidgevoelige functie. Daarom heeft onderzoek plaatsgevonden naar de akoestische impact van omgevingsfactoren op het plan. Op basis van de situering van het plangebied

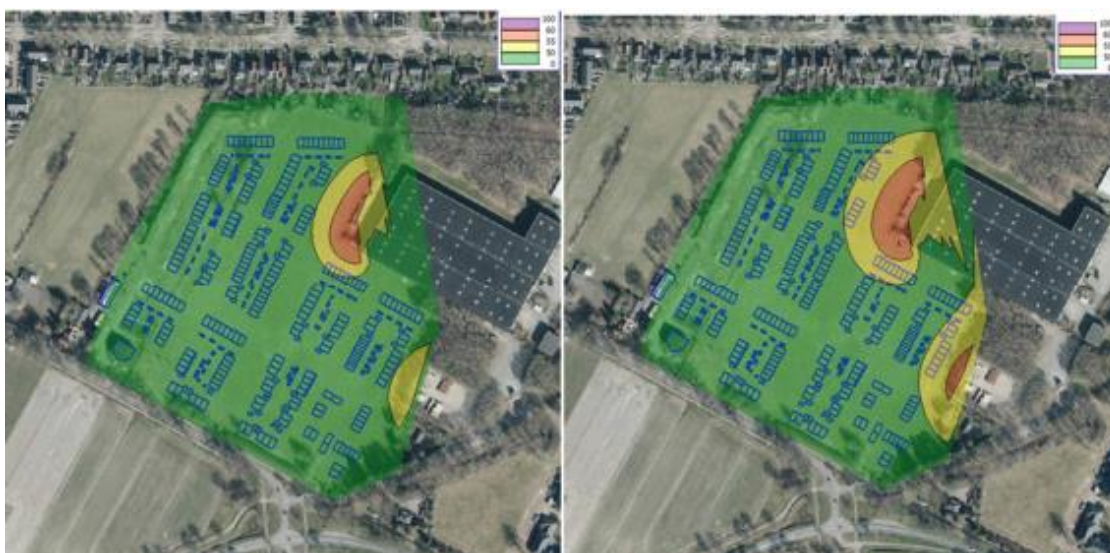
betekent dit concreet dat onderzoek is uitgevoerd naar industrielawaai ten gevolge van het naastgelegen defensierrein, spoorweglawaai ten gevolge van de spoorlijn Meppel - Steenwijk en wegverkeerslawaai ten gevolge van omliggende wegen. Hieronder worden per akoestisch aspect de resultaten van het uitgevoerde onderzoek weergegeven.

Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van een opslag/distributielocatie van defensie. Het akoestische effect van dit terrein op het woningbouwplan is onderzocht op basis van de representatieve bedrijfssituatie. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 10 opgenomen en zijn als volgt.

De opslag/distributie locatie van Defensie is gelegen ten oosten van het plangebied. Er is geen exacte bedrijfssituatie bekend. Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is als uitgangspunt de representatieve maximale bedrijfssituatie genomen.

Het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_Ar, L_T) in de representatieve bedrijfssituatie is weergegeven in de volgende afbeeldingen.



Geluidcontouren berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_Ar, L_T) in dB(A) op een beoordelingshoogte van 1,5 meter en 5 meter boven plaatselijk maaiveld

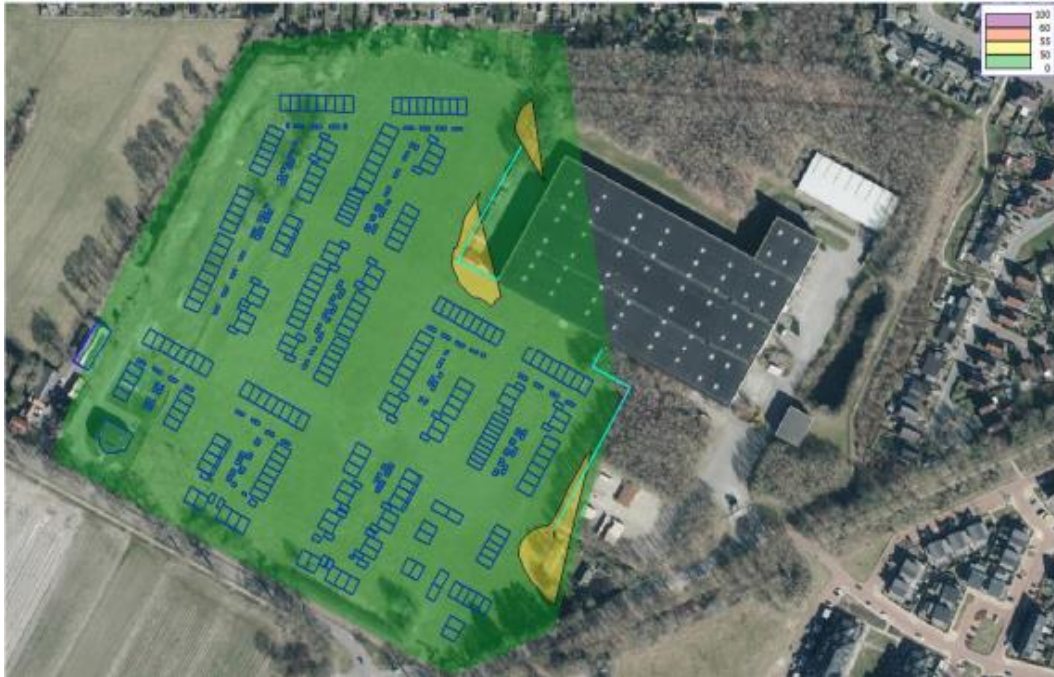
Ter plaatse van het groene gedeelte bedraagt het langtijdgemiddelde niet meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde en wordt voldaan aan stap 2 uit de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering en aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Woningbouw is hier zondermeer mogelijk.

Ter plaatse van de gele en oranje contour bedraagt het langtijdgemiddelde meer dan 50 dB(A) en minder dan 60 dB(A). Woningbouw binnen deze contour is niet zondermeer mogelijk. Door het realiseren van een afscherming langs de erfgrans met een hoogte van 2 meter boven plaatselijk maaiveld kan in de dagperiode (beoordelingshoogte 1,5 meter) ter plaatse van de woningen binnen het plangebied worden voldaan aan 50 dB(A) etmaalwaarde. In navolgende afbeelding is de situering van de schermen en de geluidcontouren weergegeven. In de avond- en nachtperiode (beoordelingshoogte 5 meter) is het effect van het scherm nihil en kan voor worden uitgegaan van de contouren zonder scherm.



Geluidcontouren berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) in dB(A) op een beoordelingshoogte van 1,5 meter met schermen [blauwe lijnen] met een hoogte van 2 meter boven plaatselijk maaiveld.

Om ook in de avond- en nachtperiode (beoordelingshoogte 5 meter) effect te hebben van een scherm dient het scherm een hoogte van 5 meter boven plaatselijk maaiveld te hebben. In navolgende afbeelding zijn de geluidcontouren van het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op een beoordelingshoogte van 5 meter en met een scherm van 5 meter boven plaatselijk maaiveld weergegeven.



Geluidcontouren berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) in dB(A) op een beoordelingshoogte van 5 meter met schermen [blauwe lijnen] met een hoogte van 5 meter boven plaatselijk maaiveld.

Het berekende maximale geluidniveau (L_{Amax}) in de representatieve bedrijfssituatie ten gevolge van de te toetsen activiteiten binnen de inrichting is inzichtelijk gemaakt ter plaatse van het plangebied. In de avond- en nachtperiode wordt ter plaatse van het volledige plangebied voldaan aan de richtwaarde uit de VNG-publicatie en aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. In de dagperiode wordt niet overal binnen het plangebied voldaan aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie en aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. In navolgende afbeelding is weergegeven middels een rode lijn vanaf waar kan worden voldaan aan de richtwaarden van 70 dB(A) in de dagperiode uit stap 2 van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” en aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.



Maximale geluidniveaus, vanaf de rode lijn wordt voldaan aan de richtwaarde uit de VNG-publicatie van 70 dB(A) in de dagperiode.

Uit voorgaande afbeelding wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de woningen wordt voldaan aan de richtwaarden van 70 dB(A) in de dagperiode uit stap 2 van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" en aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Uit paragraaf voorgaande blijkt dat, zonder maatregelen, de richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 2 uit de VNG-publicatie ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) wordt overschreden. Aan de richtwaarde van 55 dB(A) van stap 3 wordt ter plaatse van de nieuwe woningen wel voldaan. Het bevoegd gezag dient te motiveren waarom aangesloten wordt bij de richtwaarde uit stap 3. Mogelijke argumenten hiervoor zijn:

- De overschrijding treedt op bij maximale invulling van de planologische mogelijkheden. Aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt voldaan.
- Om ter plaatse van alle woningen te kunnen voldoen aan de richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie dient een scherm te worden gerealiseerd met een hoogte van minimaal 5 meter. Een scherm van deze omvang stuit op bezwaren van stedenbouwkundige aard en is niet wenselijke en realistisch.
- Een binnenniveau van 35 dB(A) conform het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt, uitgaande van een minimale geluidwering van 20 dB, gewaarborgd ($55 \text{ dB(A)} - 20 \text{ dB} = 35 \text{ dB(A)}$).

Weg- en spoorweglawaaï

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van wegen en de spoorlijn Meppel - Steenwijk. Om die rede heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van deze geluidbronnen. Het onderzoek is als bijlage 11 opgenomen en de resultaten zijn als volgt.

Wegverkeer

De planlocatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de wegen Meppelerweg, Bedelaarspad, Looweg en de Provincialeweg N333 (Schansweg/Meppelerweg). De locatie is niet gelegen binnen de zone van andere wegen, industrieterreinen of spoorwegen. Verder is de planlocatie gelegen binnen de invloedssfeer van de 30 km/uur weg Kallenkoterallee.

Uit de berekende geluidbelasting blijkt dat ter plaatse van het grootste deel van het plangebied wordt voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Enkel ter plaatse van de zuidwestzijde van het plangebied over een strook van circa 30 meter breedlangs de Meppelerweg en ter plaatse van het zuidoostelijke deel wordt de voorkeurswaarde niet gerespecteerd. Echter, aan de maximale ontheffingswaarde wordt wel voldaan. Ten behoeve van voorliggend plan kan op basis van een besluit hogere grenswaarde voor het hele gebied worden voldaan aan de akoestische normen. Deze hogere grenswaarde kan worden verleend indien bij het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen wordt gestuit op stedenbouwkundige, technische en financiële bezwaren. Daar is in voorliggend plan sprake van. Geluid reducerende maatregelen aan het wegdek zijn financieel niet haalbaar voor het plan. Het toepassen van geluidafschermende maatregelen in de vorm van een geluidscherm of geluidwal stuit op bezwaren van stedenbouwkundige aard. Een aarden wal van voldoende hoogte stuit op bezwaren vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt (zichtbaarheid). Dit wordt niet passend geacht in de omgeving. Genoemde maatregelen zijn dus onvoldoende doeltreffend dan wel niet mogelijk.

Daar waar toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidbelasting van de gevel van de betrokken woning(en) of andere geluidsgevoelige bestemming(en) tot de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeer- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard (art. 110a, lid 5 Wgh), zullen de hogere grenswaarden in principe door ons kunnen worden verleend.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is eveneens de geluidbelasting ten gevolge van de Kallenkoterallee inzichtelijk gemaakt. Uit de berekende geluidbelasting blijkt dat ter plaatse van het gehele plangebied wordt voldaan aan de voorkeurswaarde. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting van alle wegen inzichtelijk gemaakt. In onderhavige situatie is de berekende geluidbelasting voor het grootste deel van het plangebied te beoordelen als 'goed' tot 'redelijk', daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Ter plaatse van het zuidwestelijke deel van het plangebied dat direct grenst aan de Meppelerweg wordt over een strook van circa 30 meter breed de berekende geluidbelasting beoordeeld als 'matig'.

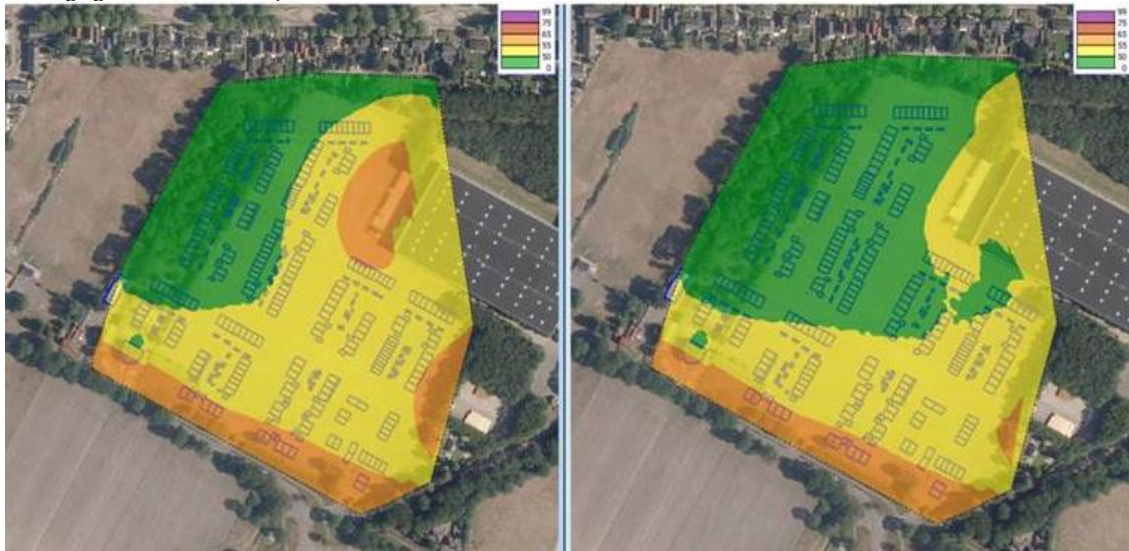
Railverkeer

De verkeersgegevens van het doorgaande spoor zijn afkomstig uit het Geluidregister Spoor. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van een recente download van 3 november 2020. In de gehanteerde download zijn daarmee de meest recente spoorweggegevens opgenomen.

Uit de berekende geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn Meppel-Steenwijk blijkt dat ter plaatse van het gehele plangebied de geluidbelasting minder dan of gelijk aan 55 dB is. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (55 dB).

Cumulatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van spoor- en wegverkeerslawaaï inzichtelijk gemaakt, zie bijlage 12. De gecumuleerde geluidbelasting is ter plaatse van het plangebied middels geluidcontouren weergegeven. De geluidcontour is berekend op 5 meter hoogte ten opzichte van het maaiveld. In de volgende afbeelding is de ongecorrigeerde cumulatieve geluidbelasting weergegeven. In de rechter afbeelding is de ongecorrigeerde cumulatieve geluidbelasting met een scherm van 2 meter hoog ter reductie van de geluidbelasting van het naastgelegen bedrijf weergegeven (alleen bij industrielawaai).



Ongecorrigeerde cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle geluidbronnen, rechts met scherm t.b.v. industrielawaai.

In de groene contour bedraagt de geluidbelasting minder dan of is gelijk aan 50 dB. In dit gebied is woningbouw zondermeer mogelijk.

In de gele contour bedraagt de geluidbelasting tussen de 50 dB en 55 dB. De bouw van woningen binnen de gele contour is mogelijk mits kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat volgens het bouwbesluit (binnenniveau van 33 dB). Geadviseerd wordt om bij de geluidwering van de gevel uit te gaan van de cumulatieve geluidbelasting. De eventuele eerstelijns bebouwing in het oranje gebied kan als afscherming dienen voor de bebouwing in het gele gebied. Waardoor de gele contour kan verkleinen.

De geluidbelasting in de oranje contour bedraagt tussen de 55 dB en 65 dB. Wanneer in dit gebied woningen worden gebouwd wordt geadviseerd om bij de geluidwering van de gevels uit te gaan van de gecumuleerde geluidbelasting. De woningen zijn gesitueerd binnen stedelijk gebied. Op grond van artikel 83, lid 2 van de Wet geluidhinder is voor woningen, gelegen in stedelijk gebied, een hogere grenswaarde van maximaal 63 dB Lden mogelijk.

Daar waar toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting van de gevels van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen tot de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeer- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard (art. 110a, lid 5 Wgh), zullen de hogere waarden in principe kunnen worden vastgesteld. In de akoestische onderzoeken is een beschouwing opgenomen van de doelmatigheid van maatregelen, gericht op het

terugdringen van de geluidsbelasting die de nieuwe woningen zullen ondervinden. Op basis daarvan is door het college besloten een hogere grenswaarde vast te stellen.

Conclusie

Voor de woningen op de locatie Steenwijk-zuidoost te Steenwijk zijn hogere waarde nodig in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan. De voorkeursgrenswaarde voor deze woning is 48 dB (Lden) vanwege het aspect wegverkeerslawaaï en 50 dB (Lden) voor het aspect industrielawaaï. Het gaat om nieuwe woningen binnen stedelijk gebied.

Te overwegen toepassing van geluidsreducerende maatregelen ontmoet bezwaren van stedenbouwkundige, civieltechnische en financiële aard. De maatregelen zijn onvoldoende doelmatig. Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het vaststellen van een hogere waarde voor de nieuwe woningen op de locatie Steenwijk-zuidoost te Steenwijk toepasbaar is binnen de afwegingsruimte die de Wet geluidhinder biedt. Het college heeft dan ook besloten de hogere grenswaarden vast te stellen (zie bijlage 17 van deze toelichting).

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Milieubeheer in werking getreden. In deze wet is ook de regeling voor luchtkwaliteit opgenomen. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een projectafwijkingbesluit worden genomen, indien:

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

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

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;

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

Analyse

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 270 woningen. Het project voorziet daarmee niet in één van de hiervoor genoemde activiteiten. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' zal verslechteren. Het plan voldoet daarmee aan de eisen die voor luchtkwaliteit gelden.

Conclusie

Voorliggend plan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect 'luchtkwaliteit' uitvoerbaar.

4.9 Niet gesprongen explosieven

Achtergrond

Voorliggend plangebied is aangewezen als potentieel vindgebied van (niet-gesprongen) explosieven. Ten behoeve van de planontwikkeling is daarom een vooronderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven (hierna: CE) uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 13 opgenomen.

Analyse

Het doel van het vooronderzoek is om aan de hand van een breed scala aan historisch feitenmateriaal een zo genuanceerd mogelijk beeld met betrekking tot het onderzoeksgebied in de Tweede Wereldoorlog te verkrijgen. Aan de hand van deze gegevens wordt een antwoord gegeven op de vraag of en zo ja in welke delen van het onderzoeksgebied er sprake is van een verhoogd risico op het aantreffen van CE.

Op basis van de beoordeling van de feiten van het vooronderzoek is geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied geen indicaties zijn voor de mogelijke aanwezigheid van CE in het onderzoeksgebied.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven wordt geconcludeerd voor het plangebied geen nader onderzoek plaats hoeft te vinden.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

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

andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

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

Analyse

Op basis van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden voor inpassing. De beoordeling is in een memo opgenomen en als bijlage 14 opgenomen. Hieronder worden de resultaten van de analyse samengevat weergegeven.

Situatie

De omgeving van het plangebied is aan de zuidzijde met name in gebruik voor agrarische doeleinden. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een woonwijk. Ook aan de westzijde is, op enige afstand een woonwijk gelegen. Tussen het plangebied en deze woonbebouwing bevindt zich een weiland/braakliggend terrein. Aan de oostzijde bevindt zich een bedrijfsterrein van defensie.

De omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door een combinatie van wonen, een sportbestemming en bedrijfsbestemmingen in de nabijheid van een spoorlijn. Gelet op deze ligging van het plangebied is de omgeving als 'gemengd gebied' te karakteriseren.

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen gelden in de omgeving van het plangebied de volgende bestemmingen:

- Agrarisch met waarden
- Sport
- Horeca
- Bedrijf met functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – tapijtenfabriek

Ter plaatse van de agrarische gronden ten zuiden van het plangebied is conform de Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014 het bestemmingsplan agrarische bedrijvigheid toegestaan. Deze bedrijvigheid is niet opgenomen in de VNG-publicatie. In de VNG-publicatie wordt de nadruk gelegd op bedrijfsgebouwen behorende bij akkerbouw en fruitteelt. Bij de specifieke gebruiksregels voor Agrarisch met waarden is opgenomen dat boom- en fruitteelt is aangemerkt als strijdig gebruik. Dergelijke teelt is derhalve niet toegestaan. De invloed van deze agrarische gronden voor het plangebied worden dan ook verder buiten beschouwing gelaten.

Op de volgende afbeelding zijn de relevante bestemmingen (met uitzondering van Wonen) in de omgeving van het plangebied weergegeven. Tevens zijn de richtafstanden behorende bij deze bestemmingen weergegeven.



Ligging plangebied en (planologische) functies in de omgeving.

Aan de gebieden zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan de volgende functie toegerekend:

1. Bedrijf met functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – tapijtenfabriek, maximaal milieucategorie 4.1
2. Horeca van categorie 1 of 2, overeenkomend met maximale milieucategorie 1
3. Sport (sporthallen en zwembaden zijn uitgesloten). Maximale milieucategorie 3.1 (aangesloten bij veldsportcomplex).

Voor de gronden met enkelbestemming 'sport' zijn onder bepaalde voorwaarden ook evenementen toegestaan. De evenementen moeten voldoen aan de Algemene Plaatselijke Verordening. Een evenement mag daarnaast maximaal 15 aaneengesloten dagen duren, inclusief het opbouwen en afbreken van de voorzieningen ten behoeve van het evenement. Een locatie mag maximaal 3x per jaar worden gebruikt voor een evenement. Als gevolg van een evenement mag geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvinden.

Richtafstanden

Ten aanzien van de functies in de omgeving blijkt dat in de huidige situatie zowel de sport- en evenementenfunctie als de tapijtfabriek niet meer aanwezig zijn en dat er van uit mag worden gegaan dat deze functies hier ook niet meer terugkeren. Het perceel met de sportfunctie is op dit moment in gebruik als weiland. Het perceel van de voormalige tapijtfabriek is door Defensie in gebruik voor opslag/distributiedoeleinden.

Op de volgende afbeelding zijn de richtafstanden weergegeven, uitgaande van het feitelijke gebruik.



Ligging plangebied en (feitelijke) functies in de omgeving

Gelet op dit feitelijke gebruik en de toekomstige ontwikkelingen, sluiten de omgevingskenmerken in deze situatie niet meer aan bij gemengd gebied, maar meer bij rustige woonwijk. In voorgaande afbeelding is dan ook uitgegaan van richtafstanden behorende bij rustige woonwijk.

Aan de gearceerde gebieden zijn op basis van het feitelijke gebruik de volgende functie toegekend:

1. Opslag/distributiegebouw, milieucategorie 3.1
2. Horeca van categorie 1 of 2, overeenkomend met maximale milieucategorie 1

Uit voorgaande afbeelding blijkt dat de richtafstand van het naastgelegen bedrijfsterrein dat nu in gebruik is als opslag/distributielocatie door Defensie, tot over het plangebied reikt. Op basis van de feitelijke situatie is niet zonder meer sprake van een goede ruimtelijke ordening. Enige relevante milieuaspect voor dergelijke opslaglocaties is het aspect geluid. Afhankelijk van de invulling van het plangebied en het toekomstige gebruik van dit terrein, kan door middel van het uitvoeren van een akoestisch onderzoek worden vastgesteld of sprake is van een goed-woon- en leefklimaat ter plaatse van toekomstig geprojecteerde woningen binnen het plangebied. Dat onderzoek heeft plaatsgevonden, zie paragraaf 4.7 Op basis van het onderzoek en de daaruit voortvloeiende maatregelen blijkt dat het bedrijf niet in haar mogelijkheden wordt beperkt ten gevolge van voorliggend plan.

Schapenhouderij

Ten westen van het plangebied, aan de Meppelerweg 93, bevindt zich een schapenhouderij. Vanwege de nabijheid van de schapenhouderij zijn inzichten noodzakelijk in de geureffecten op de woningen binnen het plangebied, ter onderbouwing van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De effecten zijn geanalyseerd en beschreven in een memo die is opgenomen als bijlage 15 van deze toelichting.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit milieubeheer dient rekening te worden gehouden met minimumafstanden tot geurgevoelige

objecten vanaf de dierenverblijven en maximale waarden voor geurbelasting. Het doel hiervan is om geurgevoelige objecten (oftewel woningen) te beschermen tegen overmatige geurhinder.

Ingevolge artikel 3.115, eerste lid Activiteitenbesluit milieubeheer geldt voor onderhavig plangebied een grenswaarde van 2,0 OUE/m³ als 98-percentiel.

Door middel van berekening is de geurbelasting 98-percentiel bepaald ter plaatse van de te projecteren woningen binnen het plangebied. Daaruit blijkt dat de geurbelasting circa 3 OUE/m³ bedraagt. Daarmee is de geurbelasting lager dan de streefwaarde van 4 OUE/m³, die gehanteerd mag worden op grond van Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Steenwijkerland met bijbehorende Gebiedsvisie (Rapport: 133712-00).

Met berekende geurbelasting van circa 3 OUE/m³ bestaat 5-10 % kans op geurhinder, waarmee een goed leefklimaat wordt gegarandeerd (op basis van gegevens RIVM). Gelet hierop is ten aanzien van het geur sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Conclusie

Voorliggend plan is op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar, indien rekening wordt gehouden met de akoestische maatregelen ten gevolge van het naastgelegen defensieterrein.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op. Indien de gemeente initiatiefnemer is hoeft die geen aanmeldnotitie op te stellen.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,

- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

Analyse

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Als bijlage 16 van deze toelichting is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Hierin is aangetoond dat het plan niet m.e.r.-plichtig is.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die invloed heeft op het milieu. Voorliggend plan is op basis van het aspect 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling' uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Toelichting

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden gezien.

5.2 Toelichting op de planregels

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

artikel 1 Begrippen:

In dit artikel wordt dit bestemmingsplan aangeduid.

artikel 2 Wijze van meten:

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

5.2.2 Planregels

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

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

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

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

5.2.3 Algemene regels

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

5.2.4 Overgangsregel en slotregel

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

5.2.5 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekozen welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Artikel 3 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, structurele beplantingen en plantsoenen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - fietspad' een fietspad.

Parkeervoorzieningen in de vorm van parkeervakken haaks of langs de bestemming 'Verkeer' zijn binnen de bestemming 'groen' ook mogelijk, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren uitgesloten' geen parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

Een smalle strook van de als 'groen' bestemde gronden aan de noordzijde van het plangebied kent de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten'. Deze strook behoort tot de aangrenzende woonpercelen en kan als tuin worden beschouwd. De

gronden worden echter niet als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht beschouwd. De aanduiding is opgenomen om de mogelijkheden om vergunningsvrije bouwwerken in achtererfgebieden te plaatsen uit te sluiten. Zowel uit de nota van toelichting bij het Besluit omgevingsrecht als ook uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de gemeenteraad dit bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan doen.

De Afdeling heeft bepaald dat de gemeenteraad niet in zijn algemeenheid mag besluiten dat in een bepaald gebied niet vergunningsvrij kan worden gebouwd. De noodzakelijkheid van een dergelijke beperking dient goed te worden gemotiveerd. In haar uitspraak van 21 februari 2018 staat het volgende: *‘De raad moet deugdelijk motiveren dat een dergelijke planregeling, gelet op de locatie-specifieke omstandigheden, strekt tot een goede ruimtelijke ordening’*. Indien dus goede gronden aanwezig zijn om het vergunningsvrij bouwen uit te sluiten, kan een gemeenteraad een bestemmingsplan zo inrichten dat (delen van) een perceel bij een woning niet meer als ‘erf’ kunnen worden gezien, zodat ook geen achtererf aanwezig is en hierop niet vergunningsvrij kan worden gebouwd.

In voorliggend geval is sprake van een grotere ruimtelijke ontwikkeling die, ter plaatse van de opgenomen aanduiding, aansluit op bestaande woonpercelen. Voor het plangebied zijn een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan opgesteld. Om de stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen waarop het grotere plan (Betap Crilux) is gebaseerd te waarborgen is het van belang om toekomstige vergunningvrije bebouwingmogelijkheden uit te sluiten. Het plaatsen van vergunningvrije bouwwerken doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en daarmee aan een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 4 Tuin

Artikel 5 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, paden, wegen en straten.

Artikel 6 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning, tuinen, parkeervoorzieningen in de openbare ruimte of op eigen terrein, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 7 Wonen-2

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', met daaraan ondergeschikt een kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tuinen, parkeervoorzieningen op eigen terrein, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 8 Waarde archeologie 2

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

Hoofdstuk 6 Financiële paragraaf

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

6.1 Grondexploitatie

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een woonwijk 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.

Er is bij het plan sprake van kosten die de gemeente moet maken voor de realisatie ervan, bijvoorbeeld voor het opstellen van dit bestemmingsplan en voor het bouwrijp maken. Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten waarin de financiële gevolgen inclusief planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen. Daarmee kan een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De financiële gevolgen van het planinitiatief zijn door de betrokken marktpartij en een corporatie opgenomen in hun grondexploitatie. Het risico van de ontwikkeling ligt bij de initiatiefnemers. In de investeringen die met de ontwikkeling van het gebied gemoeid zijn, is onder andere rekening gehouden met de kosten van verwerving, bouw- en woonrijp maken, bouw van de woningen en algemene planontwikkelingskosten. De genoemde investeringen worden gedekt door de opbrengsten uit de gronduitgifte en de verkoop van woningen. Het financiële resultaat van de exploitatie is kostendekkend. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate zeker gesteld en is het plan daardoor ook uitvoerbaar.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten waarin is opgenomen welke plankosten voor rekening van de initiatiefnemers komen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van onderliggend plan hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente, de ontwikkelaars en omwonenden van het plangebied aan de Kallenkote en aan de Meppelerweg. Tijdens een digitale sessie hebben ruim 200 mensen ingelogd en kennis kunnen nemen van de plannen en vragen kunnen stellen.

Daarnaast heeft in het kader van voorliggend plan overleg plaatsgevonden met het waterschap, het Rijksvastgoedbedrijf en met de provincie.

Gelet op het positieve afstemmingsresultaat is besloten het bestemmingsplan als ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen. Tijdens deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro).

Hoofdstuk 7 Zienswijzen

Dit hoofdstuk wordt ingevuld na de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen

Bijlage 1. Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2. Beeldkwaliteitplan

Bijlage 3. Ecologische quickscan

Bijlage 4. Stikstofonderzoek

Bijlage 5. Verkennend bodem- en grondwateronderzoek

Bijlage 6. Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 7. Verkeerskundig onderzoek

Bijlage 8. Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 9. Archeologisch veldonderzoek

Bijlage 10. Onderzoek industrielawaai

Bijlage 11. Onderzoek spoor- en wegverkeerslawaaï

Bijlage 12. Cumulatie spoor- en wegverkeerslawaaï

Bijlage 13. Onderzoek Niet Gesprongen explosieven

Bijlage 14. Notitie bedrijven en milieuzonering

Bijlage 15. Nader onderzoek schapenhouderij

Bijlage 16. Vormvrije mer-beoordeling

Bijlage 17. Besluit hogere grenswaarde