

Ruimtelijke Onderbouwing

Sloop van een aantal garageboxen



&

vervangen door woning



aan de Looijersgracht 42G in Steenwijk

Behorende bij:	Aanvraag omgevingsvergunning Vaststelling
	Slopen van een aantal garageboxen en nieuwbouw vrijstaande woning aan de Looijersgracht 42G in Steenwijk
Geregistreerd onder nummer:	WABO/2018/4862/
Ontwerp en ruimtelijk onderbouwing	
Datum:	20200607 (ontwerp)
Gewijzigd:	20210904
Status:	Vaststelling definitief

Inhoudsopgave:

Hoofdstuk 1: Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied
- 1.3 Kwaliteitsverbetering op het erf
- 1.4 Vigerend bestemmingsplan
- 1.5 Voorwaarden van de gemeente Steenwijkerland
- 1.6 Planbeschrijving
- 1.7 Leeswijzer

Hoofdstuk 2: Beleid

- 2.1 Rijksbeleid
 - 2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
 - 2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
 - 2.1.3. Ladder van duurzame verstedelijking
- 2.2 Provinciaal beleid
 - 2.2.1. Omgevingsvisie Overijssel 2017 en actualisatie 2021
 - 2.2.2. Omgevingsverordening Overijssel 2017 en actualisatie 2021
 - 2.2.3. Regionale Woonagenda
- 2.3 Gemeentelijk beleid
 - 2.3.1. Omgevingsvisie Steenwijkerland 2017
 - 2.3.2. Parkeren

Hoofdstuk 3: Wonen

- 3.1. Woonvisie Steenwijkerland 2017 - 2021

Hoofdstuk 4: Duurzaamheid en energie

- 4.1. Notitie nieuwe energie 2012

Hoofdstuk 5: Ruimtelijke aspecten

- 5.1. Archeologie
- 5.2. Asbest
- 5.3. Bodem
- 5.4. Cultuurhistorie en ontstaansgeschiedenis
 - 5.4.1. Gebiedsbeschrijving
 - 5.4.2. Vormgeving
 - 5.4.3. Detaillering
- 5.5. Ecologie
 - 5.5.1. Wet natuurbescherming
 - 5.5.2. Natuur Netwerk Nederland

- 5.6. Externe veiligheid
 - 5.6.1. BEVI en BEVB
 - 5.6.2. Extern veiligheidsbeleid gemeente Steenwijkerland
 - 5.6.2.a. Stationaire bronnen
 - 5.6.2.b. Vervoer gevaarlijke stoffen
- 5.7. Geluid
 - 5.7.1. Wet geluidshinder en geluidszone wegverkeerslawaaï
 - 5.7.2. Geluidszone spoorweglawaaï
- 5.8. Kabels en leidingen
- 5.9. Verkeer
 - 5.9.1. Verkeersplan Steenwijkerland en verkeersstructuur
 - 5.9.2. Verkeersprognose
- 5.10. Water
 - 5.10.a. Rijk:
 - 5.10.a.1. Nationaal waterplan
 - 5.10.a.2. Waterwet
 - 5.10.b. Provincie:
 - 5.10.b.1. Waterparagraaf Omgevingsvisie Overijssel 2017 en actualisatie 2021
 - 5.10.c. Gemeente:
 - 5.10.c.1. Afvalwaterzorgplicht
 - 5.10.c.2. Hemelwaterzorgplicht
 - 5.10.c.3. Grondwaterzorgplicht
 - 5.10.c.4. Rioleringsstelsel
 - 5.10.c.5. Waterwet
 - Zorgplicht zuivering stedelijk afvalwater
 - Zorgplicht hemelwater
 - Zorgplicht grondwater
 - 5.10.d. Waterschap:
 - 5.10.d.1. Watertoets
 - 5.10.d.2. Watervergunning
 - 5.10.d.3. Watertoetsproces

Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid

- 6.1. Eigendomssituatie
- 6.2. Planschade
- 6.3. Informatie derden en participatie
- 6.4. Zienswijzen

Bijlagen:

Archeologisch onderzoek van RAAP
 Asbestonderzoek van RvL
 Bodem onderzoek van Arnicon
 Ecologie van Alcedo-natuurprojecten
 Watertoets

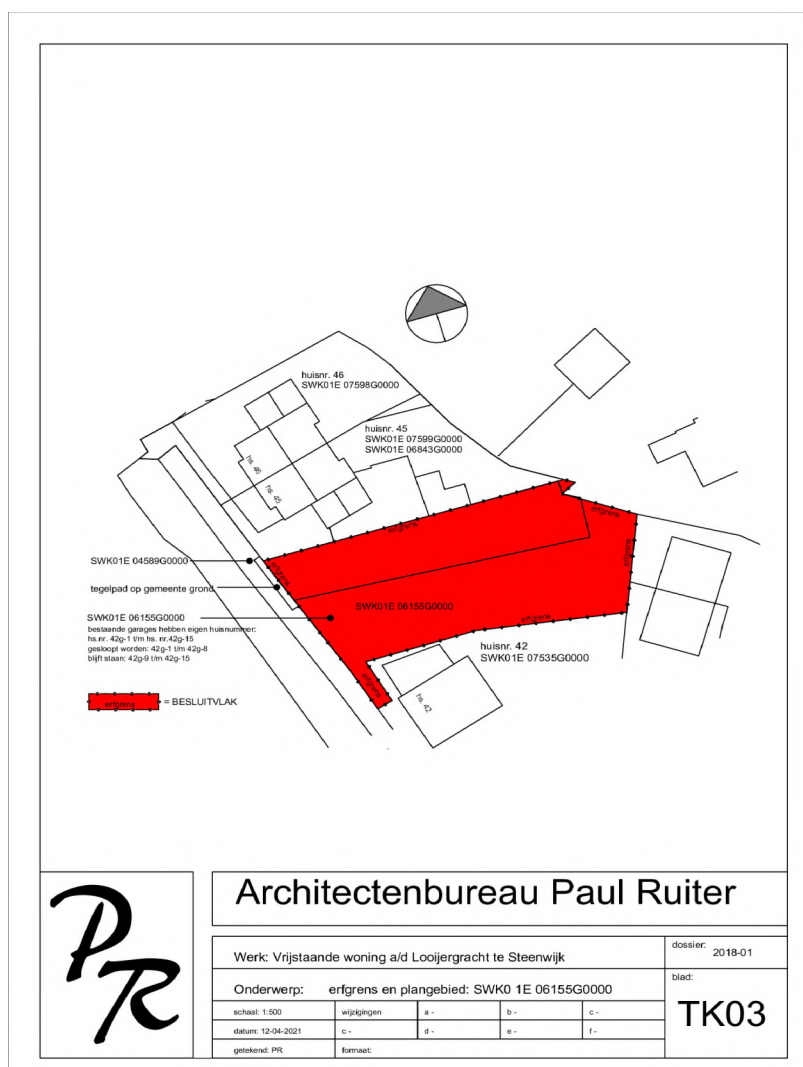
Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding:

De initiatiefnemer heeft aan de Looijersgracht 42G in Steenwijk een aantal garageboxen, die hij commercieel verhuurt. Gezien de huidige staat van onderhoud moet er in de komende jaren fors geïnvesteerd worden. Deze kosten zijn economisch niet rendabel, vandaar de optie voor het slopen van een gedeelte van de boxen en deze te vervangen door een vrijstaande woning, waarin de initiatiefnemer wil gaan wonen.

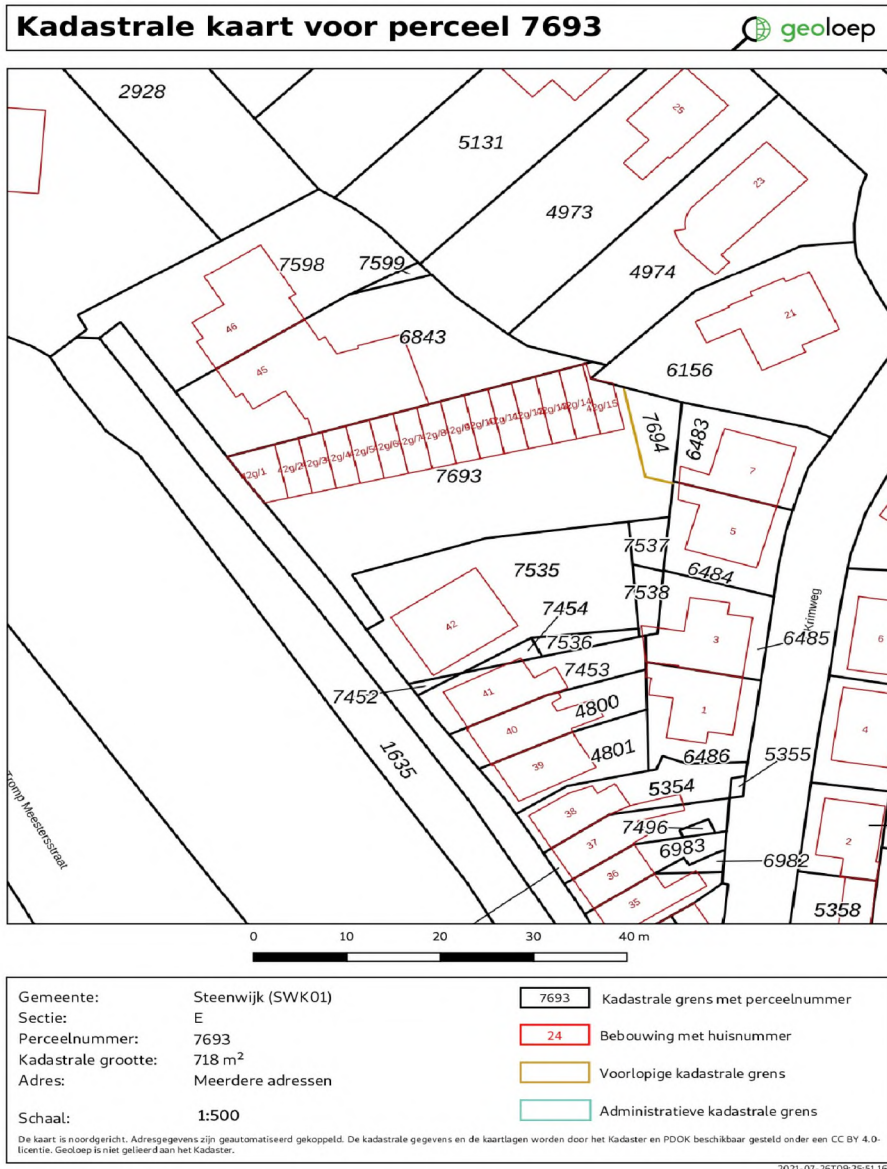
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied:

Het plangebied is gelegen aan de Looijersgracht aan het einde van de (doodlopende) weg.



Het terrein is eigendom van de initiatiefnemer en is kadastraal bekend onder nummer: SWK01E 6155 met een kadastrale oppervlakte van 769 m2, waarvan ca. 310 m2 bebouwd is. Het terrein telt 15 garageboxen, waarvan er 8 gesloopt gaan worden, 2 ervan worden

gebruikt door de initiatiefnemer (nr. 9 en 15), de overige 5 worden gehuurd door derden. Voorts bestaat het terrein uit een open tegelverharding, die dient ter ontsluiting van de boxen. Een gedeelte van deze verharding zal verwijderd worden en gaan dienen als woning en tuin, de overige verharding blijft liggen en dient ter ontsluiting van de, te handhaven, garageboxen.



Bron: Kadaster

1.3 Kwaliteitsverbetering op het erf:

Op het onderhavige erf vindt er een kwaliteitsverbetering plaats.

De oude bestrating wordt opgenomen en gedeeltelijk herstraat. Een gedeelte van de oude bestrating komt te vervallen en wordt ingericht als tuin van de woning. De achter op het terrein liggende verwaarloosde groenstrook wordt heringericht met gebiedseigen beplanting. De te realiseren parkeerplaatsen worden gemaakt op de bestaande verharding en aangegeven door verf. De overblijvende boxen worden verhuurd aan

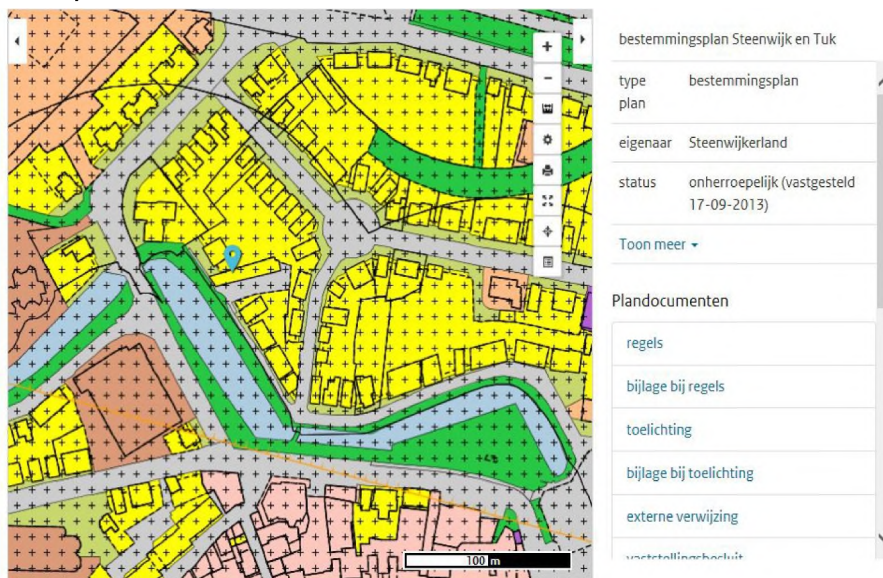
derden (behoudens die voor eigen gebruik, de nummers 9 en 15) en aan het zicht, gezien vanuit de stad en de stadsgracht, onttrokken door de nieuwbouw.



Aan de voorzijde is een smalle groenstrook, die onderdeel uitmaakt van het talud van de stadsgracht. De huidige garageboxen vormen de afsluiting van de weg langs de stadsgracht en steken voor de beide naastliggende woningen uit.

1.4 Vigerend bestemmingsplan:

Het vigerende bestemmingsplan is: “Steenwijk en Tuk” met de IMRO identificatie NL.IMRO.1708.SteenwijkenTukBP-VA01, onherroepelijk geworden door de vaststelling op 17 september 2013.



Bron: Ruimtelijke Plannen

De gronden zijn gelegen in dit bestemmingsplan en hebben de volgende bestemmingen:
Artikel 36 “Wonen - Garage” met een bouwvlak waarbinnen de boxen zijn gebouwd;
Artikel 29 “Verkeer” voor de toegang naar de garageboxen;
Artikel 18 “Groen” voor een klein stukje plantsoen bij het talud van de stadsgracht;

Alle bovengenoemde artikelen hebben een dubbelbestemming “Waarde Archeologie I” en een gebiedsaanduiding “Geluidzone Spoor”.



Artikel 36 “Wonen – Garage”

Artikel 29 “Verkeer”

Artikel 18 “Groen”

De voor “Wonen - Garage” aangewezen gronden zijn bestemd voor garageboxen ten behoeve van het stallen van (motor)voertuigen en fietsen.

Binnen de huidige planologische situatie is het bouwen van een vrijstaande woning voor permanente bewoning een strijdig gebruik (Artikel 36.3.1.c).

Daarnaast is het gewenste bouwvolume strijdig met de regels ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak” (Artikel 36.2.2).

Op het gehele terrein ligt de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 1” en een gebiedsaanduiding “Geluidszone - Spoor”.

1.5 Voorwaarden van de gemeente Steenwijkerland:

De gemeente Steenwijkerland heeft in de mail van 22 november 2017 aangegeven, dat zij, onder voorwaarden, wil meewerken aan het realiseren van de beoogde vrijstaande woning.

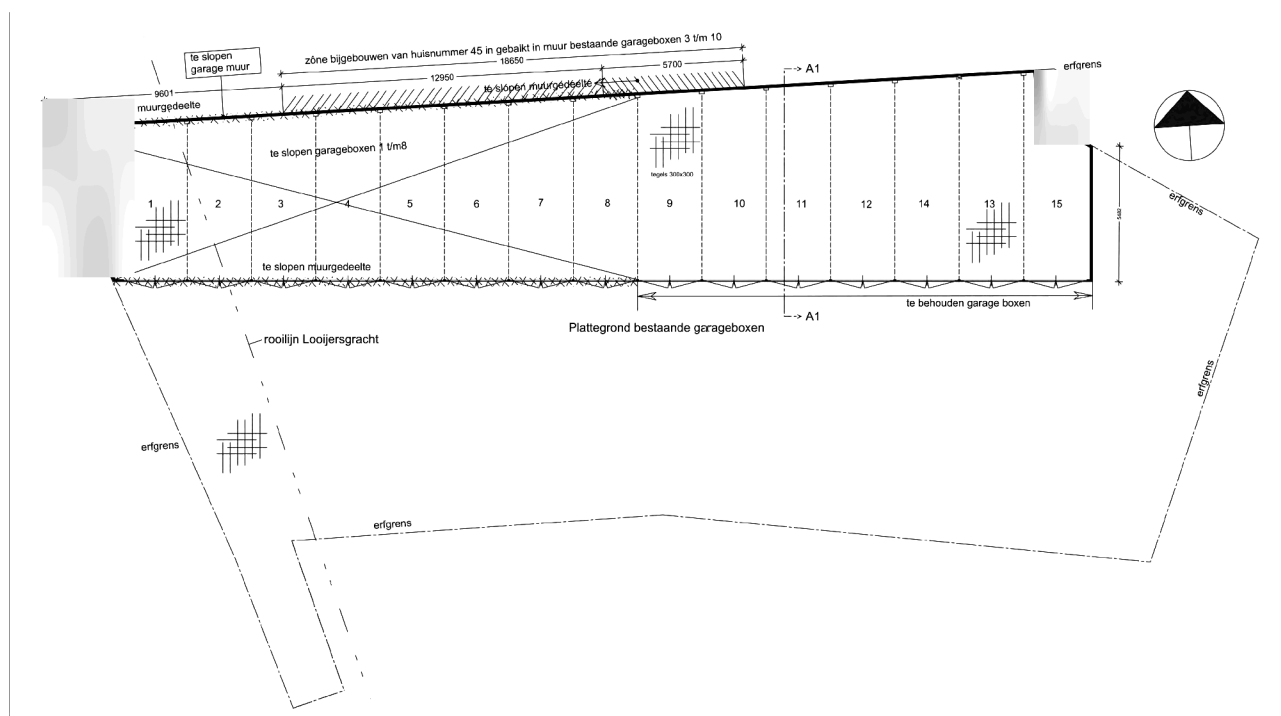
1. Goede stedenbouwkundige inpassing met een eenvoudig hoofdvolume
2. Maximaal 1 bouwlaag met een kap, met de opgave van de nok- en goothoogte
3. Nok evenwijdig aan de Looijersgracht
4. Rooilijn aanhouden van de naastgelegen woningen, hetgeen aansluit bij het bouwblok uit het voormalige bestemmingsplan Binnenstad en omgeving deelgebied IV
5. Een relatie tussen de nieuw te bouwen woning en de garageboxen, zij dienen goed op elkaar aan te sluiten
6. Aangeven welke garageboxen blijven staan

Deze ruimtelijke onderbouwing dient hiervoor als verantwoording.

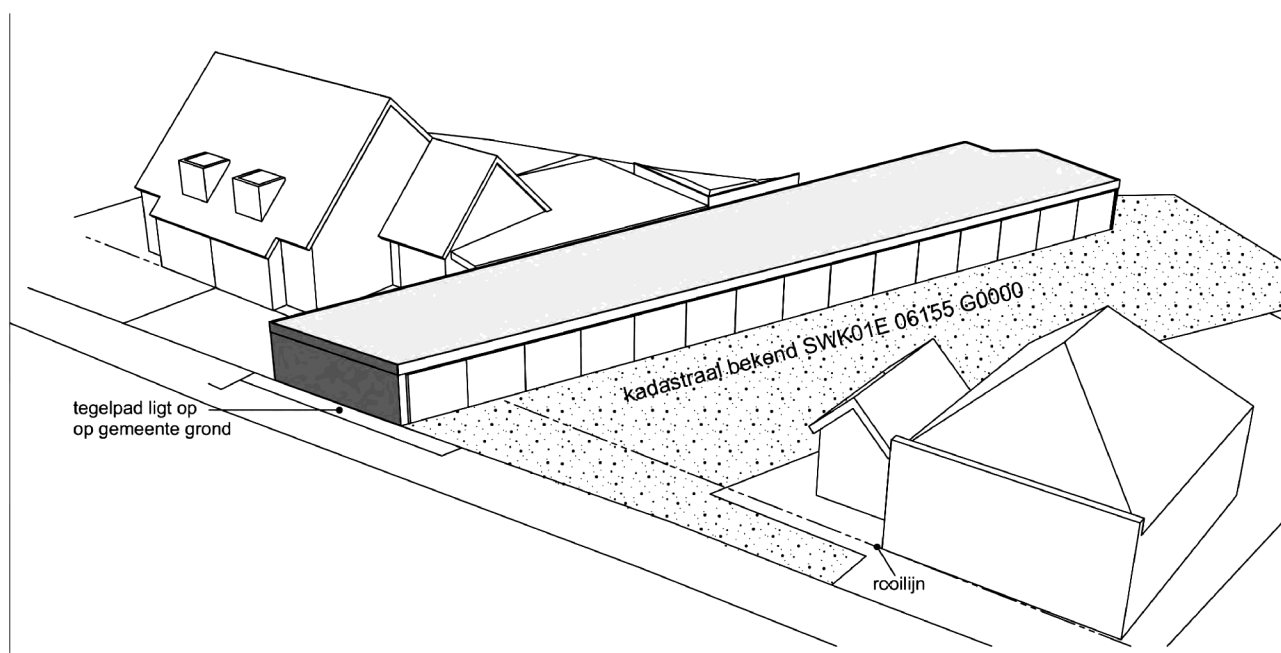
1.6 Planbeschrijving:

De huidige garageboxen liggen aan het einde van de Looijersgracht. De achterliggende

woning wordt via de andere zijde, langs het verzorgingshuis, ontsloten. De economische levensduur van een aantal garageboxen loopt op zijn eind.



Deze boxen zullen gedeeltelijk gesloopt en vervangen worden door een vrijstaande woning.



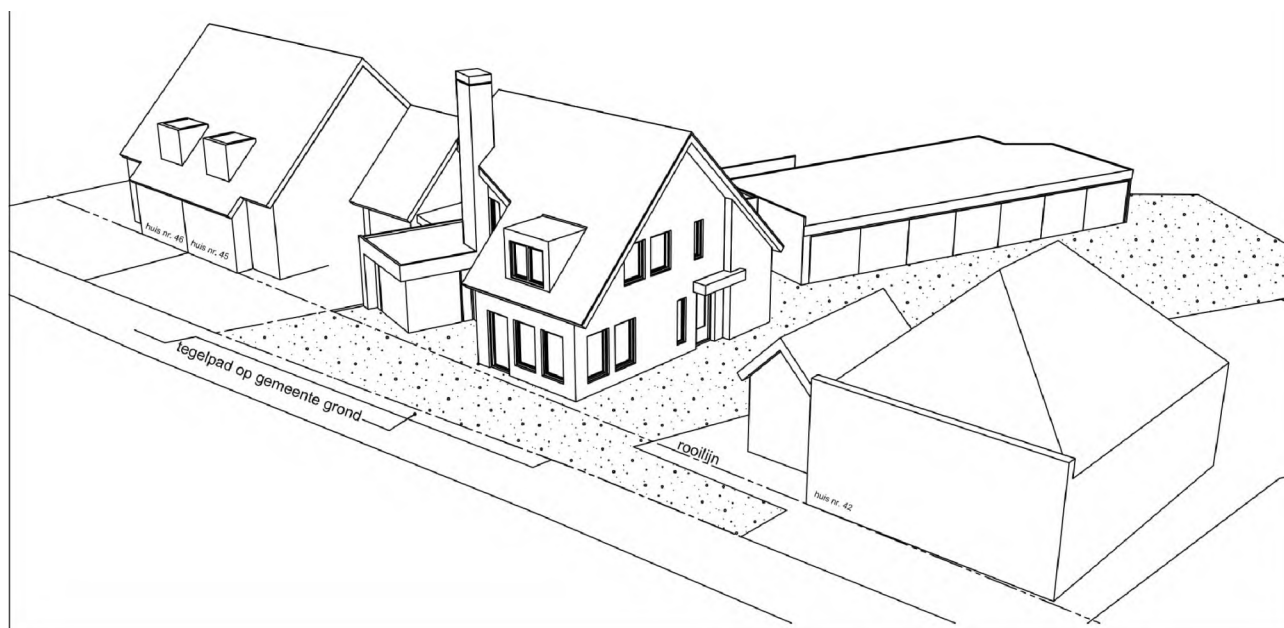
De overgebleven garageboxen gaan schuil achter de nieuwe woning en bepalen niet langer meer het straatbeeld van de Looijersgracht en de stadsgracht.

De woning is modern van architectuur, levensloop bestendig en energiezuinig.

De onderstaande tekening van Architectenbureau Paul Ruiter geeft de nieuwe situatie weer.



In de nieuwe situatie zal de woning een oppervlakte hebben van ca. 140 m² en er blijven ca. 160 m² aan garages staan.

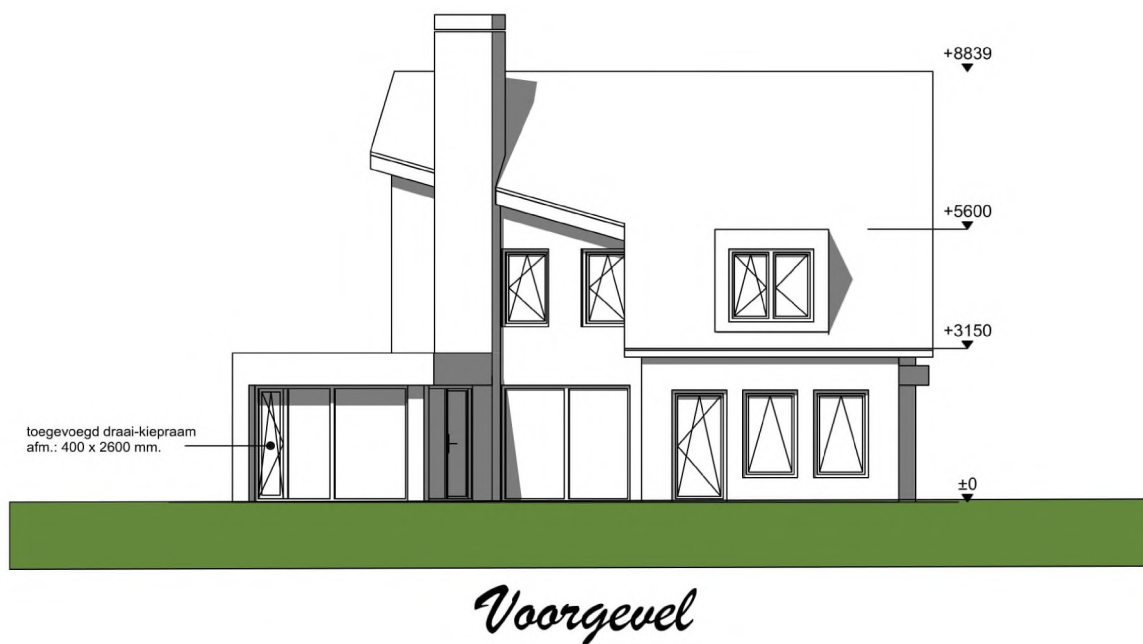


De 3 bestaande bomen en het bestaande tegelpad in de groenstrook blijven behouden en krijgen, door het naar achter plaatsen van de woning, meer leefruimte (zie onderstaande foto).



De nieuwe voorgevel rooilijn staat in het verlengde van de bestaande woning van de burens. De nokhoogte is 9.00 m1, terwijl de goothoogte wisselt met een minimum van 3.00 m1 maximum van 7,00 m1 t.o.v. het peil.

De woning heeft een moderne uitstraling en past daardoor juist in het straatbeeld van relatief kleine woningen. De voorgevel rooilijn is ten opzichte van de situering van de boxen naar achteren geplaatst in het verlengde van de buurman. Dit tezamen met de sloop van een gedeelte van de garageboxen, geeft een ruimtelijke kwaliteitsimpuls en geeft de stadsgracht een robuustere uitstraling.





Rechter zijgevel

De materialisatie is als volgt:

De gevels bestaan uit rood genuanceerde baksteen;

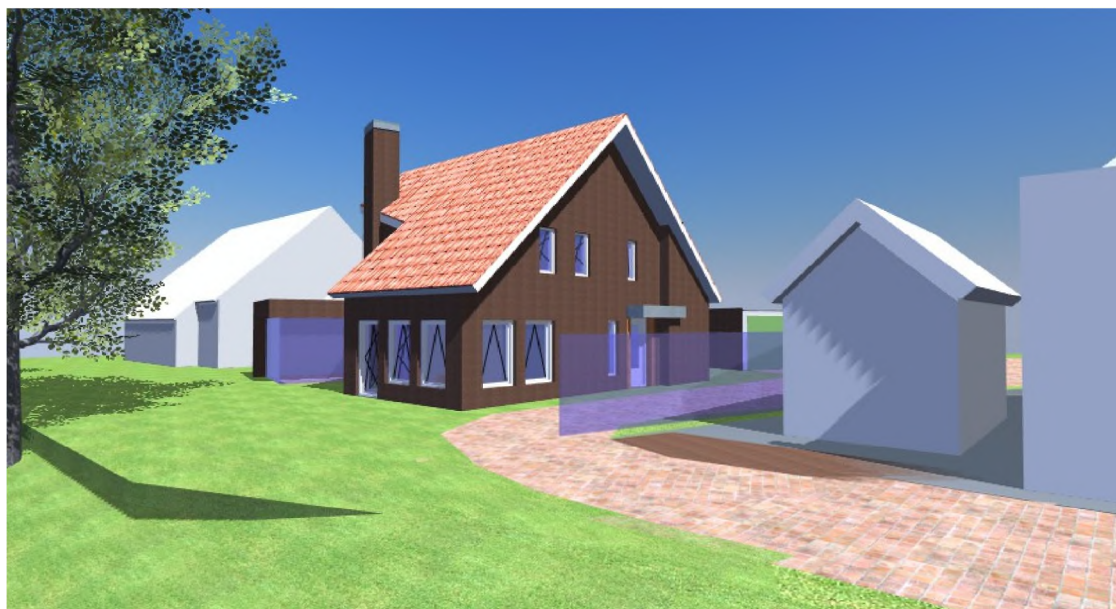
De plint uit baksteen, antraciet gekleurd, ca. 5 lagen boven het maaiveld;

De boeien, dakoverstekken uit gebroken witte plaatmaterialen;

De kozijnen, ramen en deuren uit gebroken wit meranti;

De goten, dakkapel en dakrand worden afgewerkt met zink;

De dakpannen zijn ceramisch en terracotta kleurig.



Visualisatie inrijdend vanaf de Looijersgracht



Visualisatie richting garageboxen (rechts achter met groene deuren)

1.7 Leeswijzer:

In hoofdstuk 1 is de inleiding tot deze ruimtelijke onderbouwing beschreven inclusief de huidige planologische situatie; de randvoorwaarden van de gemeente Steenwijkerland en een planbeschrijving van de nieuwbouw opgenomen;

In hoofdstuk 2 zal ingegaan worden op het relevante ruimtelijke beleid;

Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid rondom wonen;

In het vierde hoofdstuk is duurzaamheid en energie het thema;

Hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke aspecten en milieukundige elementen die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van het plangebied.

In het laatste 6de hoofdstuk wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2: Beleid

2.1 Rijksbeleid:

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte:

In de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld op 13 maart 2012) schetst het Rijk ambities van ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen (zowel boven- als ondergronds) voor Nederland in 2040. Op deze manier werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland en zet in op de 14 nationale belangen.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan de gemeenten binnen de kaders van de provincie.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro):

Het Besluit stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Het bovengenoemde rijksbeleid heeft geen invloed op het onderhavige plangebied.

2.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking:

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste, als er nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt (artikel 3.1.6 Bro).

Voor wat betreft woningbouw wordt een ontwikkeling op grond van vaste jurisprudentie als stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro aangemerkt als “ladderplichtig” als de omvang van het project meer dan 11 woningen beslaat.

De Ladder is niet van toepassing, omdat het een ontwikkeling betreft van slechts 1 woning.

2.2 Provinciaal beleid:

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017 en actualisatie 2021:

Op 1 november 2018 zijn de aanpassingen in de “Omgevingsvisie Overijssel 2017 Beken kleur” en de “Omgevingsverordening Overijssel 2017” in werking getreden. Op dit moment ligt de actualisatie ter visie en hiermee brengt de provincie de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in overeenstemming met de eisen van de nieuwe

Omgevingswet. Dat gebeurt ‘beleidsarm’: eerder vastgesteld beleid wordt verwerkt in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. In de visie doet de provincie een beperkt aantal aanpassingen. De geldende Omgevingsverordening moet worden vervangen door een nieuwe, omdat de huidige verordening vervalt als de Omgevingswet in werking treedt.

De rode draden van deze Omgevingsvisie zijn: ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit: het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is;

Duurzaamheid: duurzame ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien;

Sociale kwaliteit: het welzijn van de mens voor zover het gaat om het voldoen aan menselijke behoeften die samenhangen met de inrichting of vormgeving van de leefomgeving;

Generieke beleidskeuzes in de omgevingsvisie:

Aangezien hier sprake is van een kleinschalige nieuwe ontwikkeling geldt de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Deze keuze is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen, allereerst dient er de ruimte op bestaande erven benut te worden (inbreiding gaat voor uitbreiding).

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2017 en actualisatie 2021:

Gebiedskenmerken: de verschillende typen landschappen en hun kenmerkende eigenschappen zoals beschreven in de Catalogus Gebiedskenmerken, die als deel uitmaakt van deze verordening en aangegeven op de kaarten.

Het plangebied is in een gebied dat aangegeven is met gebiedskenmerken “Stedelijke Laag, Bebouwingsschil 1900 - 1955”. Deze schil bestaat uit gemengde stads- en woonwijken direct aansluitend op historische centra en binnensteden, vaak gescheiden door singels en stadsgrachten. In het beeld is er sprake van “eenheid in verscheidenheid”. Deze wijken hebben vaak een herstructureringsopgave, als de kwaliteit daar aanleiding toe geeft. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden, dan dragen deze bij aan het behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich naar maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Regie op basis van een goed stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen biedt vrijheid voor individueel opdrachtgeverschap.

De provincie Overijssel zet de verordening in voor die onderwerpen waarvoor zij eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt niet meer geregeld dan nodig is voor het belang zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie dus niet in nieuw beleid.

De drie criteria ‘realisatie door partnerschap’, ‘effectiviteit’ (decentraal wat kan, centraal wat moet en ruimte voor partners) en ‘doelmatigheid’ (deregulering en helderheid) zijn daarbij uitgangspunt. Dit betekent onder andere dat voorschriften zoveel mogelijk partners als gemeenten, waterschappen, ondernemers en bewoners in

positie brengen om verantwoordelijkheid te nemen. Ook regelt de provincie niet meer dan strikt noodzakelijk. De inzet van de verordening beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of noodzakelijk is om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. Dubbelingen met andere regelgeving wordt vermeden. Wat elders geregeld is, bijvoorbeeld in sectorale wet- en regelgeving, wordt niet nog eens geregeld in deze verordening om extra regeldruk te voorkomen.

Het plan is onder architectuur ontworpen en is gepositioneerd in nauwe samenspraak met de gemeentelijke stedenbouwkundige en Welstand. Het gebouw heeft een eigen karakter en uitstraling, is duurzaam in zijn kwaliteit en is een positieve bijdrage aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke beleving van de Looijersgracht, mede door het slopen van een aantal gedateerde garageboxen.

Het plan is daarmee in lijn met het provinciale beleid.

2.2.3 Regionale Woonagenda:

De regionale woonagenda West-Overijssel 2021-2025 is in de tweede helft van 2020 opgesteld, samen met andere gemeenten van West-Overijssel, de provincie Overijssel en met enkele marktpartijen. In deze woonagenda wordt geschetst wat de komende jaren de prioriteiten zijn op de West-Overijsselse woningmarkt en hoe we hier samen aan gaan werken. In de woonagenda wordt ruim baan gegeven aan de lokale woningbehoefte en zijn sleutelprojecten aangewezen voor een versnellingsaanpak. Als ambities wordt de inzet op de bestaande woningvoorraad beschreven en het toegankelijker maken van de woningmarkt, zoals voor starters. De woonopgave wordt nadrukkelijk gekoppeld aan opgaven op het gebied van duurzaamheid, bereikbaarheid, klimaatadaptatie en landschapsontwikkeling.

De woonagenda West-Overijssel 2021-2025 volgt de regionale woonvisie West-Overijssel (2015) op.

Vanuit een gezamenlijke agenda willen partijen de kwaliteit van West-Overijssel versterken: een groene en bereikbare regio met sterke steden, vitale kernen en platteland en een koplopers positie als het gaat om duurzaamheid, circulariteit en klimaatbestendigheid.

Voor de komende 10 jaren wordt een sterke groei van de regio verwacht. Die verwachting is opgebouwd uit drie elementen:

1. woningbehoefteprognoses tot 2030,
2. het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030, en
3. een impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland.

In de woonagenda worden drie woonstrategieën beschreven, welke de verschillen kenmerken tussen de steden, dorpen en het buitengebied.

Het gaat om:

- ‘ontspannen wonen’ in het landelijk gebied en kleine kernen,
- ‘centraal wonen’ in kernen met een flinke omvang, een goed voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid (OV/treinverbinding), met bovendien ruimte voor grootschalige woningtoevoeging, en
- ‘stedelijk wonen’ in de steden Deventer en Zwolle.

In Steenwijkerland is op de meeste kernen 'ontspannen wonen' van toepassing. Steenwijk valt binnen de categorie 'centraal wonen'.

Om het regionale woningbouwprogramma kracht bij te zetten zijn regionale sleutelprojecten aangewezen.

Deze sleutelprojecten hebben de volgende kenmerken:

- inbreiding (complexiteit),
- versnelling (start realisatie voor 2025),
- nabijheid van een mobiliteitsknooppunt,
- bijdrage aan vitaliteit van de betreffende kern en • omvang.

Voor Steenwijkerland is Steenwijk Zuidoost aangemerkt als sleutelproject.

Het plan voldoet aan de Regionale Woonagenda, die meer ruimte aan geeft aan de woningbouw met name wat betreft inbreidingslocaties. Er wordt daarbij ruimte gegeven aan het invullen van de lokale behoefte.

2.3 Gemeentelijk beleid:

2.3.1 Omgevingsvisie Steenwijkerland 2017:

De gemeente Steenwijkerland wil met de Omgevingsvisie de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland naar een hoger plan tillen. Omgevingskwaliteit definieert zij als de integrale kwaliteit van ruimtes; het gaat er niet alleen om hoe deze ruimtes eruit zien, maar ook waartoe en op welke manier zij functioneren, hoe ze gebruikt worden en hoe de (functies van de) ruimtes met elkaar samenhangen en bijdragen aan het beter functioneren van de samenleving. Deze visie is het strategische kader voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Door het slopen van een aantal, in de omgeving uit de toon vallende, garageboxen en deze te vervangen door een kwalitatief hoogwaardige, onder architectuur ontworpen, woning neemt de leefbaarheid in en de kwaliteit van de straat, de stadsgracht en de buurt toe.

De sociale veiligheid wordt verbeterd. Het doodlopende donkere uiteinde van een straat met garageboxen wordt gedeeltelijk vervangen door een burgerwoning. De sociale controle door de bewoners van de nieuwe woning zal toenemen en daarmee zal de veiligheid van de buurt en van de huurders van de garageboxen verbeteren.

Daarnaast is de stadsgracht, door een terug liggende rooilijn en de aan het zicht onttrokken garageboxen, ruimtelijker en positiever te beleven.

Het plan is daarmee passend in de omgevingsvisie.

2.3.2 Parkeren:

In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan staat het volgende vermeld over het parkeren:

'Extra parkeerbehoefte door nieuwe ontwikkelingen door aanvrager op eigen terrein laten creëren middels voorwaarden aan planologisch besluit of middels bestemmingsplanregeling'.

De nota parkeernorm 2015 van de gemeente Steenwijkerland geeft het onderstaande aan ten aanzien van wijziging functie gebouw / perceel:

Bij de berekening van de parkeernormen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat (eventuele) problemen uit het verleden niet op de nieuwe functie worden afgewikkeld. Het verschil in parkeerplaatsen tussen de huidige bestemming en de nieuwe ontwikkeling wordt op een theoretische manier berekend.

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen = parkeernormen huidige situatie (mits het gebruik is vergund c.q. toegestaan), minus parkeernormen nieuwe situatie. Is dit een positief getal dan zijn er voldoende (of te veel) parkeerplaatsen. Is de uitkomst negatief dan zal dit aantal parkeerplaatsen extra gerealiseerd moeten worden om aan de parkeereis te voldoen.

De berekening van het aantal parkeerplaatsen voor het 'wonen' gaat middels het onderstaande staatje uit de nota.

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

In het ontwerp is rekening gehouden met het parkeren op eigen erf. De parkeervakken worden door middel van verf aangegeven op de bestaande bestrating. Daarnaast zal er door de initiatiefnemer geparkeerd worden in een of twee van de, op het terrein aanwezige, eigen garageboxen. In een dan zijn garageboxen wordt de warmtepomp geïnstalleerd hetgeen geen consequentie heeft voor het parkeren van een van de eigen auto's in deze box. Het ruimtebeslag van de warmtepomp is minimaal.

Het parkeren zal uitsluitend plaatsvinden op het eigen terrein en is daarmee passend in het beleid.

Het aantal is ruim voldoende en voldoet aan de parkeernorm voor 'koop, vrijstaand' van 1,9 plaatsen en 0,3 voor de bezoekers.

Hoofdstuk 3: Wonen

3.1 Woonvisie Steenwijkerland 2017 - 2021:

Het doel van de woonvisie is:

1. Passende woonruimte voor alle inwoners
2. Samenhang als combinatie wonen, welzijn en zorg
3. Zo lang mogelijk thuis blijven wonen
4. Goede kwaliteit van woningen
5. Geen nieuwe locaties ontwikkelen buiten de bebouwde kom
6. Behoud van leefbaarheid door het voorkomen van leegstand en verpaupering
7. Het op niveau houden van de tevredenheid over de leefbaarheid

Wat gaat de gemeente daarvoor doen specifiek gericht op “Wonen in Steenwijk/Tuk” en wat passend is voor het onderhavige project?

1. Ondersteunen bij het versterken van de leefbaarheid
2. Transformatie van leegstaande panden
3. In beeld brengen als het gaat om wonen, welzijn en zorg

Het ontwerp van de woning is gebaseerd op een kwalitatief hoogwaardige materialisatie, energiezuinig en is levensloopbestendig (rolstoel toegankelijk en alle functies op de begane grond), zodat de eigenaar er kan blijven wonen zolang dat mogelijk en wenselijk is.

Het is een locatie binnen de bebouwde kom en er worden een aantal verouderde en bijna verpauperde garageboxen gesloopt. Dit verhoogt de leefbaarheid van de gehele Looijersgracht. Het huidige bouwplan sluit aan op het vervallen bouwblok van het vorige bestemmingsplan, waarbij de combinatie 'voor' wonen en 'achter' de garageboxen. De initiatiefnemer laat een grote woning achter, die is niet ingericht voor de ouder wordende mens en voldoet niet meer aan de hedendaagse seniorenwensen, daarentegen voldoet het ontwerp van de nieuwe woning volledig aan hun woonwensen en eisen tot levensloopbestendigheid.

De initiatiefnemer verkoopt eerst zijn oude grote woning alvorens te starten met de realisatie van het onderhavige plan. Daarmee zal de feitelijke en daadwerkelijke verkoop van zijn huidige woning de behoefte uitwijzen, waarmee leegstand wordt voorkomen.

Het plan is passend binnen de Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021.

Hoofdstuk 4: Duurzaamheid en energie

4.1 Notitie nieuwe energie 2012:

De gemeente heeft als ambitie dat in 2020 al het huishoudelijke energiegebruik wordt opgewekt uit (duurzame) energiebronnen binnen de eigen gemeentegrenzen en in regionaal verband. De gemeente zet daarbij in op reductie van het verbruik, vooral in de bebouwde omgeving en op groei van duurzame energie. De notitie beschrijft de strategische routekaart (middels deelpakketten) om de ambitie daadwerkelijk te gaan bereiken en sluit aan op bestaande initiatieven (reductie bestaande woningbouw, zonne-energie, bio-energie en energie uit afval) en aansluiten bij innovaties in de regio en het toepassen van windenergie.

Bij de bouw van de nieuwe woning wordt er extra aandacht besteed aan isolatie, warmteterugwinning, luchtdicht bouwen en de installatie van een warmtepomp lucht - water. Op de bestaande garageboxen worden zonnepanelen geplaatst. De woning zal voldoen aan de huidige wet- en regelgeving ten aanzien van duurzaamheid en energiebehoefte.

De buurman aan de linker zijde heeft zonnepanelen op zijn dak. Deze komen gedeeltelijk in de schaduw te liggen door de nieuwbouw. De initiatiefnemer zal de buurman compenseren, dan wel zorg dragen voor een, voor hem, acceptabele oplossing en/of vergoeding.

De woning voldoet daarmee aan de “Notitie nieuwe energie 2012”. De buurman zal gecompenseerd worden voor de schaduwwerking.

Hoofdstuk 5: Ruimtelijke aspecten

5.1 Archeologie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Het betreft

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- bescherming van stads- en dorpsgezichten

Het onderhavige plan is getoetst en beoordeeld door de regioarcheoloog van de gemeente Steenwijkerland en gaf het onderstaande advies mee:

Steenwijk Looijersgracht en archeologie



Locatie

Bron: uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart

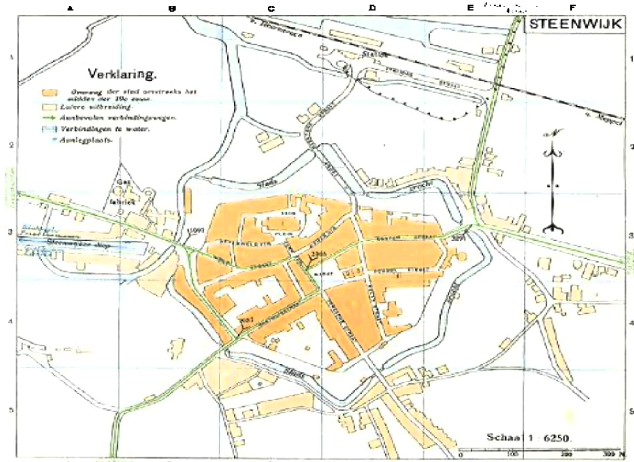
De Looijersgracht valt binnen de historische kern van Steenwijk, een gebied van hoge archeologische waarde.

Het beleid voor dergelijke gebieden is:

Voor grond- en bouwwerkzaamheden boven de 100 m² is een archeologisch onderzoek vereist.

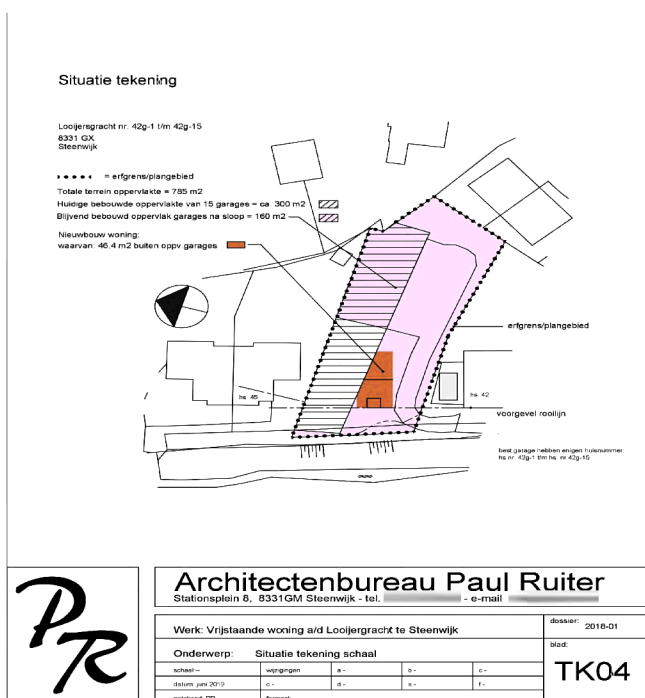
De Looijersgracht is onderdeel van de vestingwerken rond Steenwijk. In de periode 1700-1900 lag hier de gracht, met wal. In een zone rond de vesting mocht niet gebouwd worden, om zo een vrij schootsveld te houden. In 1874 is het, door het vaststellen van de Vestingwet (waarin bepaald is dat de verdediging van ons land per linie en niet meer per stad geregeld wordt), niet meer nodig om de zone rond de vesting leeg te houden. Bebouwing buiten de (stadsmuur/vesting) voor stedelijk en industrieel gebruik is vanaf

dan toegestaan.



Dat is dan ook het moment dat begonnen wordt met de ontwikkeling van de Looijersgracht. Onderstaand kaartje geeft hiervan een mooi overzicht:
Bron: Steenwijk circa 1850-1900 (ANWB-kaart)

Het bouwplan heeft een oppervlakte van ca. 140 m² en wordt grotendeels gebouwd op de bestaande locatie van de, te slopen, garageboxen. Een klein gedeelte (ca. 46 m²) wordt gebouwd ter plaatse van de huidige open tegelverharding. Deze verharding gaat weg tezamen met het zandbed. Op onderstaande tekening wordt dit aangegeven.



Bron: Architectenbureau Paul Ruiter

In de visie van de regioarcheoloog is de fundering van de te slopen boxen dermate licht , dat deze niet hergebruikt kan worden voor de nieuwbouw. Daarbij is het te bebouwen oppervlak meer dan de 100 m² en zal er een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd worden nadat de garageboxen tot op het maaiveld gesloopt zijn. Voor het verdere ontgraven van de bouwput zal er een archeologische begeleider ingeschakeld worden.

5.2 Asbest

Er is door "Rvl Asbestinventarisatie & adviesbureau" een asbestinventarisatie uitgevoerd (LAVS nummer: LAVS-ASBEST-0702436). Het rapport is als bijlage toegevoegd.

Onderstaand de samenvatting van de rapportage:

In opdracht van Architectenbureau Paul Ruiter is er door RVL Asbestinventarisatie & adviesbureau op 23 mei 2019 een asbestinventarisatie uitgevoerd aan 8 Garageboxen op de locatie Looijersgracht 42 g te Steenwijk (gemeente Steenwijkerland). De reikwijdte van de inventarisatie betreft 'Gedeelte van bouwwerk of object'.

Het complex bestaat uit 15 garageboxen, waarvan er 8 garageboxen zijn geïnventariseerd op asbest t.b.v. sloop. Het betreft een volledige inventarisatie.

De reikwijdte van de inventarisatie betreft 'Voor volledige renovatie of totaalsloop'.

Informatie complex

Het betreft een inventarisatie van het complex van 8 garage boxen.

In de onderstaande tabel zijn de deelcomplexen weergegeven.

Straatnaam	Omschrijving
Looijersgracht 42g-1 t/m 42g-8 te Steenwijk	garagebox

Samenvatting aangetroffen materialen

Er zijn geen asbesthoudende bronnen aangetroffen.

Tijdens het onderzoek zijn de volgende niet-asbesthoudende bronnen aangetroffen:

Bron nr.	Ruimte	Bron	Adres/Complexdeel
B1	Dak	Bitumen dakbedekking	Looijersgracht 42g-1, 42g-2, 42g-3, 42g-4, 42g-5, 42g-6, 42g-7 en 42g-8

Numeriek overzicht van risicoklassen:

Risicoklasse	Aantal bronnen
01:00:00	0
2:	0
2A:	0
Afwijkend:	0

De volgende uitsluitingen en beperkingen zijn van toepassing voor deze inventarisatie:

Type	Locatie	Aanvullend onderzoek noodzakelijk	Adres/Complexdeel
Beperking	Fundering	Aanvullend onderzoek naar beperkingen	42g-1, 42g-2, 42g-3, 42g-4, 42g-5, 42g-6, 42g-7 en 42g-8

5.3 Bodem

Doel van het onderzoek

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is inzicht te verkrijgen of en in hoeverre het voormalige, dan wel het huidige gebruik van de locatie geleid kan hebben tot verontreiniging van de bodem. Het onderzoek wordt zodanig uitgevoerd, dat een milieuhygiënische beoordeling kan worden gegeven ten aanzien van het (toekomstige) gebruik van de locatie. Het bepalen van de omvang van een eventueel aan te treffen verontreiniging valt buiten het kader van het verkennend onderzoek.

Kwaliteitswaarborg en onafhankelijkheid

Kwaliteitswaarborg De Arnicon Groep en haar medewerkers zijn sinds 2007 door Rijkswaterstaat Leefomgeving/ Bodem+ (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) erkend voor het verrichten van diensten vallend onder diverse BRL SIKB protocollen waarmee wordt voldaan aan de wet en regelgeving KWALIBO. De Arnicon Groep is eveneens gecertificeerd voor de kwaliteits- en veiligheidsnormen zoals gesteld in de NEN-EN-ISO 9001:2015 en VCA**. Onafhankelijkheid De Arnicon Groep en haar medewerkers zijn op geen enkele wijze gelieerd aan de opdrachtgever en/of eigenaar van de onderzoekslocatie. De Arnicon Groep heeft geen enkel (financieel) belang bij het weergeven van de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie over de kwaliteitswaarborg en onafhankelijkheid wordt verwezen naar bijlage 7 van het rapport.

Rapportage

In dit rapport worden achtereenvolgens de resultaten van het vooronderzoek met hypothese en onderzoeksopzet (hoofdstuk 2) en de resultaten van het bodemonderzoek (hoofdstuk 3) beschreven. Het rapport wordt afgesloten met de conclusies van het onderzoek en de (eventuele) aanbevelingen, die daaruit voortvloeien (hoofdstuk 4).

Inleiding

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is informatie verzameld over het vroegere en huidige gebruik van de locatie en de directe omgeving. Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse norm NEN 5725, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek", oktober 2017.

Brandstoftanks Op de website www.bodemloket.nl is geen informatie aangetroffen waaruit blijkt dat er op of nabij de locatie ondergrondse tanks hebben gelegen. Kabels en leidingen Volgens de KLIC-melding met nr. 19G360160 zijn er op de onderzoekslocatie geen kabels en leidingen aanwezig. Ophogingen/slootdempingen Uit bestudering van historische en recente topografische kaarten blijkt niet dat op de locatie een sloot heeft gelegen (www.topotijdreis.nl). Voor zover bekend is in het verleden ter plaatse van de locatie geen grond of ander ophoogmateriaal opgebracht. Maaiveldverhardingen Het onbebouwde deel van de locatie is verhard met tegels. Terreininspectie Bij visuele inspectie van de locatie d.d. 15 juli 2019 zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. **Asbest** Op basis van de verzamelde informatie valt op de locatie geen asbesthoudend materiaal op of in de bodem te verwachten. Eventueel aanwezige puinhoudende grond is in beginsel echter wel asbestverdacht. **Actief bodembeheer** De regio IJsselland heeft een nota bodembeheerplan (BBP) met bodemkwaliteitskaart (2012) opgesteld. De ontgravingskaarten voor de bovengrond geven voor de locatie de verwachte kwaliteit 'wonen' aan. De ontgravingskaarten voor de ondergrond geven voor de locatie de verwachte kwaliteit 'landbouw/natuur' aan. Binnen deze zone worden in de bovengrond

licht verhoogde gehalten verwacht aan zware metalen en PAK.

Bodemonderzoek Op www.bodemloket.nl en op de omgevingsrapportage van de provincie Overijssel is geen informatie aangetroffen over onderzoekslocatie en omgeving (binnen een straal van 25 m). Bodemopbouw De maaiveldhoogte betreft 3 m +NAP. Vanaf het maaiveld tot aan 3,0 m-mv bestaat de bodem uit zandige lagen van de formatie van Boxtel. Hieronder tot 5 m-NAP uit zandige lagen van de formatie van Drente en Drachten met zandlagen. De freatische grondwaterspiegel kan worden aangetroffen vanaf een diepte van circa 1,5 m-mv. Het freatische grondwater is zoetwater. De stromingsrichting van het freatische grondwater wordt beïnvloed door lokale factoren, zoals oppervlaktewateren, de ligging van rioleringen, de aanwezigheid van zandlichamen (bijvoorbeeld kabel- en leidingtracées, funderingen) en drainage. Bovenstaande informatie is afkomstig uit TNO-grondwaterkaarten en www.dinoloket.nl.

Toekomstig gebruik Op de locatie is de bouw van een woning gepland.

Hypothese

Op basis van de beschikbare informatie wordt de locatie vanuit het oogpunt van bodemverontreiniging beschouwd als onverdacht voor bodemverontreiniging boven het in de bodemkwaliteitskaart vastgelegde achtergrondniveau (licht verontreinigd met zware metalen en/of PAK). De locatie wordt als niet-asbestverdacht aangemerkt.

Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "onverdacht" voor bodemverontreiniging boven het in de bodemkwaliteitskaart vastgestelde achtergrondniveau wordt bevestigd. De aangetroffen licht verhoogde gehalten zware metalen en PAK voldoen aan klasse wonen en komen overeen met de verwachting volgens de bodemkwaliteitskaart. Deze lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming (wonen).

Het rapport van Arnicon is als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing.

5.4 Cultuurhistorie en ontstaansgeschiedenis

5.4.1. Gebiedsbeschrijving:

De Stationsbuurt en het treinstation zijn eind negentiende eeuw ontstaan en worden begrensd door de Tromp Meestersstraat, de Trambaan, de Stationsstraat en de Goeman Borgiusstraat. Tussen het station en de stadsgracht rondom de oude stadskern verzeen voor de gegoede burgerij vrijstaande villa's en grote statige herenhuizen.

De Stationsbuurt was een van de eerste uitbreidingen buiten het stadscentrum.

De structuur wordt bepaald door een klein rond plein in het midden waar de Zwijgerstraat en de Krimweg in een driesprong samenkomen.

De straten worden omzoomd door grote bomen, voortuinen met hagen, die tezamen met de stadsgracht (Looijersgracht) voor een groene uitstraling zorgen. De voorgevels zijn op de straat georiënteerd.

5.4.2. Vormgeving:

Aansluitend op de huidige bebouwingskarakteristieken. Belangrijk daarbij is de maat, de schaal en de vorm van het dak. Vernieuwing of afwijkende vormgeving is mogelijk mits deze minimaal gelijkwaardige architectonische kwaliteiten als de omgeving bezit en respect toont voor maat, schaal en vorm.

5.4.3. Detaillering:

Diverse kleuren en materialen zijn toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving.

Het plan voldoet aan de eisen rondom de cultuurhistorische waarden vanwege de architectonische inpassing en het ontwerp qua vorm, schaal en maat van het onderhavige bouwplan en de materialisatie is passend en harmoniërend in de omgeving. Daarnaast worden een aantal disharmoniërende garageboxen gesloopt, hetgeen de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van zowel de Looijergracht als de stadsgracht in grote mate verhoogd.

De boxen, die blijven staan, verdwijnen visueel achter de nieuwbouw. De garageboxen, die blijven staan en verhuurd worden, zijn voor de eigenaar economisch aantrekkelijk. Daarnaast dienen de daken van de boxen als drager voor de zonnepanelen (voor zowel de buurman als de initiatiefnemer).

5.5 Ecologie

5.5.1. Wet natuurbescherming:

Ten zuiden en westen van het plangebied liggen op ca. 5 kilometer afstand de Natura 2000 gebieden de Wieden en de Weerribben (Habitat- en Vogelrichtlijngebied). Op het plangebied zijn gebouwen gesitueerd, die gedeeltelijk vervangen gaan worden door de nieuwbouw van een woning. De doorwerking van deze wijziging zal geen effect hebben op de biotopen en habitat van de aanwezige flora en fauna.

5.5.2. Natuur Netwerk Nederland:

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met hoge natuurwaarden. Het NNN heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit). Hiermee dragen we bij aan (inter-)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden. De realisatie van natuurdoelen gaat zo veel mogelijk samen met het versterken van de landbouw, de regionale economie en de wateropgaven. De NNN begrenzing van Overijssel is als verordening opgenomen in de Overijsselse Omgevingsverordening. De afstand tot de NNN is voor het onderhavige project dermate groot, dat het geen negatieve invloed heeft.

Voordat het slopen van de garageboxen plaatsvindt zal er gekeken worden naar de aanwezigheid van vleermuizen (die overigens nooit waargenomen zijn en zeker niet in de garageboxen). Indien dat het geval is zullen er mitigerende maatregelen genomen worden, alvorens met de werkzaamheden te starten.

Het plan voldoet aan de wettelijk gestelde eisen en de uitvoering van de beoogde mitigerende maatregelen zijn geborgd.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen:

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. In of nabij het plangebied liggen geen (hogedruk)aardgastransportleidingen. Daarnaast wordt er geen woning gerealiseerd voor minder zelfredzame personen.

Het aspect externe veiligheid heeft geen gevolgen voor de uitvoering van het plan.

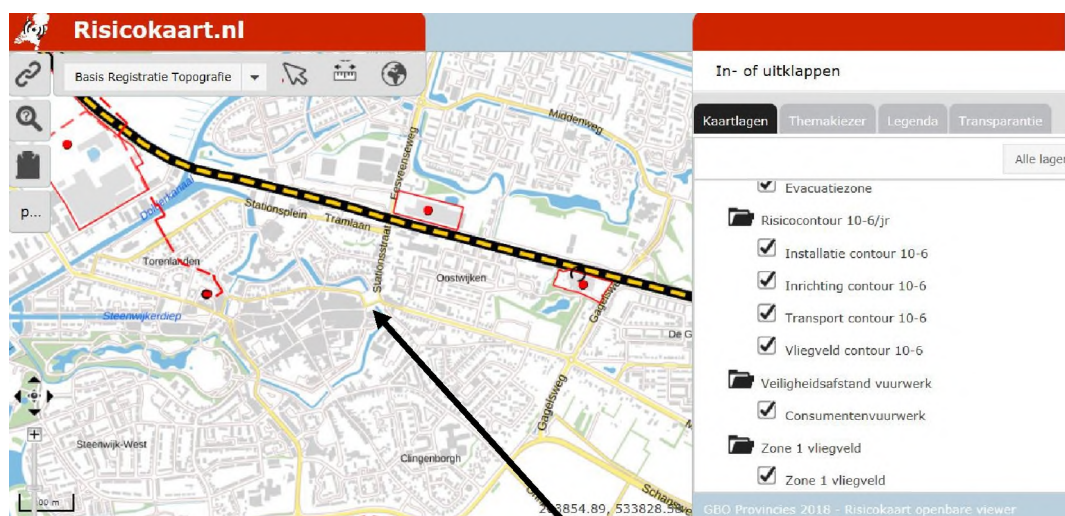
5.6.2 Externe Veiligheidsbeleid gemeente Steenwijkerland:

De gemeente Steenwijkerland wil haar burgers een veilige en gezonde leefomgeving bieden. Centraal staan de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen welke zich voordoen rondom risicovolle inrichtingen, transportassen of buisleidingen. De gemeente heeft daartoe een beleid geformuleerd, "Externe Veiligheidsbeleid gemeente Steenwijkerland 2015 - 2018" van 9 oktober 2014. De gemeente legt in haar beleid de focus op wonen, werken en recreatie en is terughoudend ten aanzien van zwaardere en risicovolle bedrijvigheid.

5.6.2.a. Stationaire bronnen:

BEVI inrichtingen: Er zijn een 8-tal LPG stations, waarbij er geen wettelijke knelpunten zijn voor wat betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Bronnen op de drempelwaardelijst (gasdruk regel- en meetstations, propaantanks, zwembaden, vuurwerkopslag en opslag zuurstof en chloorbleekloog) zoals vermeld op onderstaande uitsnede van de risicokaart liggen op voldoende afstand van het plangebied.



Bron: Risicokaart.nl

Locatie

Geen van de stationaire aanwezige risicobronnen vormen een beperking ten aanzien van het plaatsgebonden risico of groepsrisico voor de voorgenomen bouw van de woning.

5.6.2.b. Vervoer gevaarlijke stoffen:

Het vervoer gaat over de weg, spoor, vaarwegen en door buisleidingen.

Alleen de rijksweg A32 is aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De weg heeft een invloedsgebied van 200 meter aan weerszijden.

Het kanaal Beulakerwijde - Steenwijk en het kanaal Steenwijk - Ossenzijl zijn aangemerkt als binnenvaartcorridor zonder toetsafstand in het "Basisnet Water".

Hogedruk gasleidingen liggen voornamelijk in het buitengebied en zijn niet van invloed op het plangebied.

Over de spoorlijn is (op dit moment en in de voorziene toekomst) geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen.

Geen van de vervoersstromen vormt een belemmering voor de uitvoeren van de bouwplannen.

5.7 Geluid

5.7.1. Wet geluidshinder (Wgh).en geluidszone wegverkeerslawaai:

In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed, daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen, waarbij de gevels een belasting krijgen met een voorkeurswaarde van 48 dB en met een vaststelling hogere grenswaarde tot 63 dB (in de bebouwde kom).

Voor wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur geldt de zoneplicht niet.

Het bouwplan is gelegen aan een 30 km weg en is derhalve niet zoneplichtig, daarnaast zijn alle wegen rondom in een 30 km zone. Daarmee kan het plan binnen de regels van de Wgh uitgevoerd worden en is een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

De Verkeersmilieukaart 2030 geeft de invallende geluidsbelasting weer voor het jaar 2030. De 30 km zones zijn in de berekeningen meegenomen. Voor het onderhavige perceel gelden de onderstaande geluidbelastingen in dB's:

Gevel	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
Noord	45	42	34	45
Oost	44	41	33	44
Zuid	49	46	38	49
West	56	52	44	56

Ondanks de hogere geluidbelasting op de westgevel is er sprake van een goed woon- en leefklimaat vanwege de zeer geringe belasting op de overige gevels.

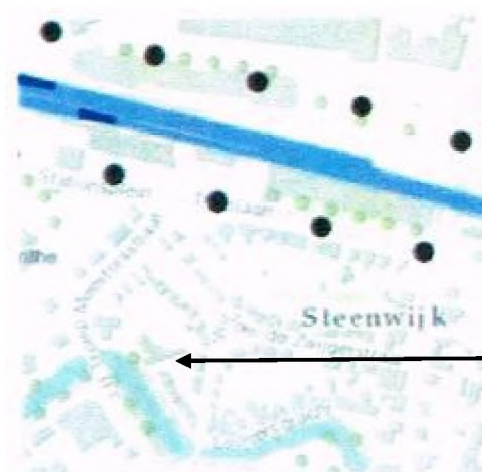
Geluid van de warmtepomp:

Het geluid van de warmtepomp is van bouwtechnische aard, maar de pomp zal geïnstalleerd worden volgens de geldende regels en geluidtechnisch worden geïsoleerd. De pomp wordt geplaatst in garagebox nr 9. Hij vormt daar gezien de geringe afmeting geen beletsel voor het parkeren van een auto in deze box. De keuze voor het plaatsen in de garage is om de overlast qua geluid en visueel te minimaliseren.

De geluidshinder zal daardoor nihil zijn en heeft derhalve geen invloed op een goed woon- en leefklimaat.

5.7.2. Geluidszone spoorweglawaai:

De spoorlijn Zwolle - Leeuwarden had vroeger een geluidszone van 300 meter. Tegenwoordig gelden in verband met spoorweglawaai de GPP (Geluid Productie Plafond) punten. Voor deze punten zijn waarden vastgelegd.

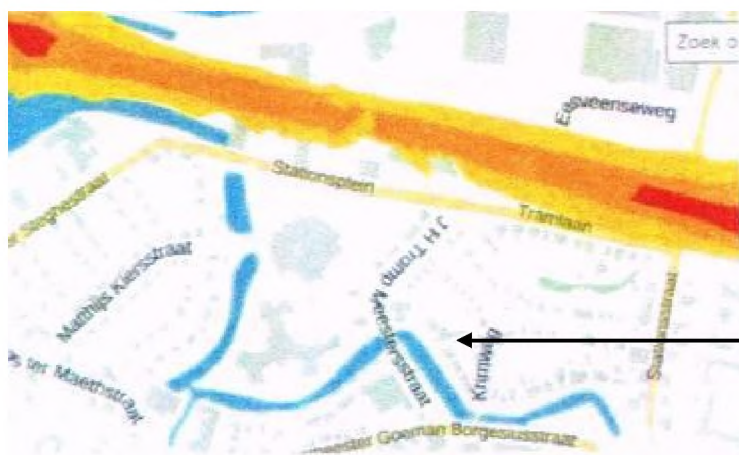


Plangebied

Bron: Omgevingsdienst IJsselland

Voor de GPP punten, die hier van toepassing zijn liggen de waarden tussen de 55,2 en 57,9 dB, met een voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Uit de onderstaande geluidbelastingkaart met de geluidcontour spoorweg blijkt de daadwerkelijke contour (wit is 55 - 60 dB).



Plangebied

Bron: Omgevingsdienst IJsselland

Het bouwplan is ruim buiten de contour gelegen en voldoet, op basis van bovenstaande berekening, aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Het spoorweglawaai is geen belemmering.

5.8 Kabels en leidingen

Inventariseren van de hoofdleidingen:

Het plangebied ligt aan het einde van een doodlopende weg. Daar is de ligging van hoofdleidingen niet te verwachten. Alvorens er gesloopt en gebouwd wordt zal er een KLIC melding plaatsvinden.

Het plangebied is naar verwachting vrij van hoofdkabels en hoofdleidingen en zal bij de uitvoering onderzocht worden via een KLIC melding.

5.9 Verkeer

5.9.1. Verkeersplan Steenwijkerland en verkeersstructuur:

Het plan is gericht op een structurele aanpak voor de verbetering van de verkeersstructuur en gebaseerd op een groei van zowel woningen als ontwikkelruimte. Goede en veilige bereikbaarheid en toegankelijkheid voor alle gebruikers zijn de belangrijkste pijlers.

Het plangebied ligt aan het einde van een doodlopende weg, die uitsluitend gebruikt wordt door de aanwonenden en de huurders van een van de garageboxen. Van een verbetering van de structuur en verdere groei is geen sprake.

5.9.2. Verkeersprognose:

Aangezien het aantal garageboxen, die dagelijks in gebruik zijn, beperkt wordt, zal er sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Het aantal bewegingen van de bewoners van de nieuwe woning zullen naar verwachting minder in aantal zijn.

Het plan heeft geen nadelige invloed op het beleid, de structuur en is er qua aantal vervoersbewegingen sprake van een afname. Een bijkomend voordeel is bij een vermindering van het aantal vervoersbewegingen sprake is van een verbetering van de luchtkwaliteit.

5.10 Water

5.10a. Rijk:

5.10a.1 Nationaal Waterplan:

Het Nationaal Waterplan heeft de status van structuurvisie en beoogd Nederland, ook voor de volgende generaties, een veilig en welvarend waterland te bewerkstelligen ten aanzien van ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer met behoud van kwaliteit van de leefomgeving en biodiversiteit.

Het plan geeft een kwantitatieve afname te zien van het verharde oppervlak en kan gedeelte, via de te maken tuin, het kwalitatief hoogwaardige hemelwater (dakoppervlak en afname bestrating) afvoeren. De hoeveelheden zijn echter dermate klein, het betreft immers 1 woning.

Het plan heeft hoegenaamd geen invloed op het beleid van het Nationaal Waterplan.

5.10a.2 Waterwet:

De Waterwet regelt in hoofdzaak het beheer van watersystemen, waaronder waterkeringen, oppervlaktewater- en grondwaterlichamen. De wet is gericht op het voorkomen dan wel beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, de bescherming en verbetering van kwaliteit van watersystemen en de vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

5.10b. Provincie:

5.10b.1 Waterparagraaf Omgevingsvisie Overijssel 2017 en actualisatie 2021:

De provincie zet zich - samen met het Rijk, de waterschappen, gemeenten en veiligheidsregio's - in om Overijssel blijvend te beschermen tegen overstromingen. Hierbij anticiperen we (vanzelfsprekend) op de klimaatverandering. We hanteren het principe van meerlaagsveiligheid uit het Nationaal Waterplan.

Waterveiligheid geven we een sturende rol in de ruimtelijke ontwikkeling. De zwaarte van de sturing is afhankelijk van het gewicht van de opgave en de inrichting van het gebied. Problemen worden primair in het eigen gebied opgelost en niet afgewenteld op andere gebieden. Dit is in overeenstemming met het Nationaal Bestuursakkoord Water. Waterveiligheid is daarmee medebepalend voor de locatiekeuze van woon- en werklocaties. Dat betekent niet dat risicovolle laaggelegen gebieden in Overijssel onbewoonbaar worden verklaard. Het betekent wel dat we zeer zorgvuldig willen omgaan met grootschalige stedelijke ontwikkelingen in laaggelegen gebieden. Samen met de gemeenten en waterschappen geven we hier invulling aan.

Het onderhavige plan is gelegen in een bestaande woonwijk en er is geen sprake van een grootschalige stedelijke ontwikkeling op een laaggelegen risicovol gebied.

Het bouwplan voldoet aan de eisen van waterveiligheid.

5.10c. Gemeente:

5.10c.1 Afvalwaterzorgplicht:

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning ter vervanging van een aantal garageboxen. Vanuit deze boxen wordt geen afvalwater geloosd, terwijl de woning aangesloten wordt op het vuilwaterriool.

Er is sprake van een toename van het afvalwater, hetgeen opgelost wordt door het aansluiten van de woning op het gemeentelijke vuilwaterriool. Daartoe wordt een rioolaansluiting aangevraagd bij de gemeente Steenwijkerland.

5.10c.2 Hemelwaterzorgplicht:

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning ter vervanging van een aantal garageboxen. De oppervlakte van de bebouwing neemt minimaal af (sloop minus nieuwbouw). Daarnaast zal er een gedeelte van de huidige verharding worden verwijderd. In het totaal is er sprake van een afname van het verharde oppervlak en dat deel wordt ingericht als tuin. Het dakwater is schoner dan het water dat valt op de bestrating.

Er is sprake van een verbetering van de hemelwaterhuishouding, deels door de inrichting als tuin, deels door het vervangen van bestrating door het schonere dakwater (via de goten afgevoerd wordt naar de stadsgracht. Bij een surplus aan regenwater wordt gebruik gemaakt van het gemeentelijke riool).

5.10c.3 Grondwaterzorgplicht:

Een gedeelte van het regenwater zal vallen in de tuin en zal doorsijpelen naar het grondwater. Het zal een uiterst minimale invloed hebben op de kwaliteit en de kwantiteit.

Het plan heeft nauwelijks een negatieve invloed op het grondwater.

5.10c.4 Rioleringsstelsel:

Op het gemeentelijke rioleringsstelsel komt een extra woning, hetgeen geen noemenswaardige invloed heeft. De aansluiting op het rioleringsstelsel wordt aangevraagd bij de gemeente Steenwijkerland.

Het plan heeft nauwelijks invloed op het rioleringsstelsel.

5.10c.5 Waterwet:

Gemeenten hebben een zorgplicht voor de inzameling van stedelijk afvalwater en voor hemelwater en grondwater.

Zorgplicht zuivering stedelijk afvalwater:

Het waterschap heeft de zorgplicht voor de zuivering van stedelijk afvalwater, de gemeente heeft de zorgplicht voor het inzamelen ervan.

Zorgplicht hemelwater:

Burgers zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het hemelwater dat op hun terrein komt. Er ligt pas een taak voor de gemeente als de burger zich in alle redelijkheid niet kan ontdoen van het hemelwater op zijn terrein.

Zorgplicht grondwater:

Burgers zijn in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor de gevolgen van overtollig grondwater of een lage grondwaterstand. Deze zorgplicht biedt vooral een loket bij gemeente bij overlast.

Het bouwplan wordt aangesloten op het gemeentelijke vuilwater riool, het hemelwater wordt in eerste instantie geïnfiltreerd op het eigen terrein. Bij een overschot zal het overtollige regenwater geloosd worden op de stadsgracht.

Het plan voldoet aan hetgeen gesteld is in de Waterwet.

5.10d. Waterschap:

5.10d.1 Watertoets:

Op basis van de digitale toets is de korte procedure gevolgd (voor de resultaten zie bijlage). Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits het voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hieronder is beschreven.

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.

Invloed op de waterhuishouding

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

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

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden

geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

5.10d.2 Watervergunning (of melding) op grond van de Keur

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding.

5.10d.3 Watertoetsproces

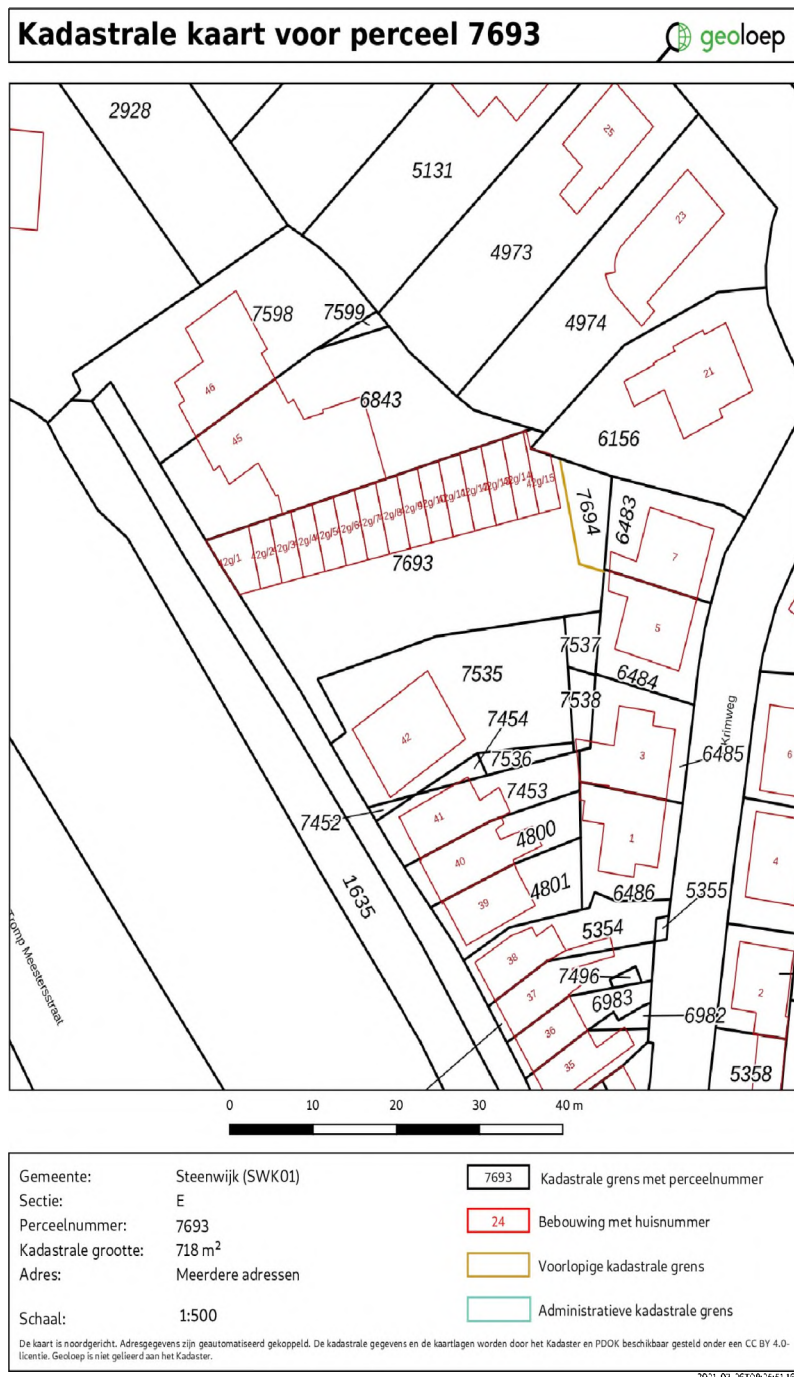
De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een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

Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan (zie bijlagen Samenvatting Watertoets en Watertoets).

Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid

6.1 Eigendomssituatie:

Onderstaande tekening geeft de eigendomsverhoudingen weer. Alle gronden en de garageboxen zijn eigendom van de initiatiefnemer (kavelnummer 7693).



Bron: kadaster

De realisatie van het plan en de bijkomende kosten zijn voor rekening en risico van de

Ruimtelijke onderbouw

WABO/2018/4862

initiatiefnemer.

6.2. Planschade:

Alle, uit deze aanvraag voorkomende, planschades zijn voor risico en rekening van de initiatiefnemer.

6.3. Informatie derden en participatie:

De initiatiefnemer heeft de burens geconsulteerd en hen geïnformeerd over zijn voorgenomen plannen. Zij zijn akkoord onder voorwaarden, dat er een goede oplossing komt voor de zonnepanelen van zijn linker buurman. Deze panelen komen meer in de schaduw te liggen en hebben daarmee een verminderd rendement. De initiatiefnemer is bereid deze afname te compenseren, dan wel de panelen, op zijn kosten, te verplaatsen (naar de overgebleven garageboxen).

6.4. Zienswijzen:

Het plan heeft als ontwerp 6 weken ter inzage gelegen van 7 oktober tot en met 17 november 2020.

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een meer dan uitvoerig overleg met alle indieners. De resultaten van deze gesprekken zijn verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing (vaststelling) en van alle gesprekken is een verslag met afspraken gemaakt, die vervolgens weer vervat zijn in een onderhandse akte. Alle ingediende zienswijzen zijn tot tevredenheid opgelost en hebben geleid tot het intrekken ervan.

Er is dus geen beletsel meer voor het vaststellen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.