

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
STEENWIJK - TROELSTRAAT 18**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging projectgebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	3
2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN	4
2. 1. Huidige situatie projectgebied	4
2. 2. Beschrijving initiatief	4
2. 3. Inpassing	6
2. 4. Verkeer en parkeren	6
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Milieuzonering	11
4. 2. Ecologie	11
4. 3. Geluid	12
4. 4. Bodem	13
4. 5. Water	13
4. 6. Cultuurhistorie	15
4. 7. Archeologie	15
4. 8. Luchtkwaliteit	16
4. 9. Externe veiligheid	16
4. 10. Kabels en leidingen	17
5. UITVOERBAARHEID	18
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	18
6. AFWEGING EN CONCLUSIES	19

<u>Bijlage 1</u>	Quicksan Flora en fauna
<u>Bijlage 2</u>	Watertoets
<u>Bijlage 3</u>	Archeologisch onderzoek

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Bij de gemeente Steenwijkerland is het verzoek ingediend om op het perceel Troelstrastraat 18 te Steenwijk woningbouw te realiseren. Het plan is om de bestaande gymzaal te slopen en in de plaats daarvan vijf nieuwe woningen te bouwen.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan *Steenwijk en Tuk*. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Sport'. Woningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan, waardoor het project in strijd is met het bestemmingsplan.

De gemeente Steenwijkerland wil in principe meewerken aan het project door het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet een goede ruimtelijke onderbouwing worden ingediend. Deze onderbouwing voorziet hierin.

1. 2. Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in de woonwijk Paddepoel ten oosten van het centrum van Steenwijk. De begrenzing is afgestemd op het kadastrale perceel gemeente Steenwijkerland, sectie B, nummer 3174. In figuur 1 is de ligging weergegeven en in figuur 2 de begrenzing.



Figuur 1. Ligging projectgebied (Bron: GeoWeb5.1)



Figuur 2. Begrenzing (Bron: GeoWeb5.1)

1. 3. Planologische regeling

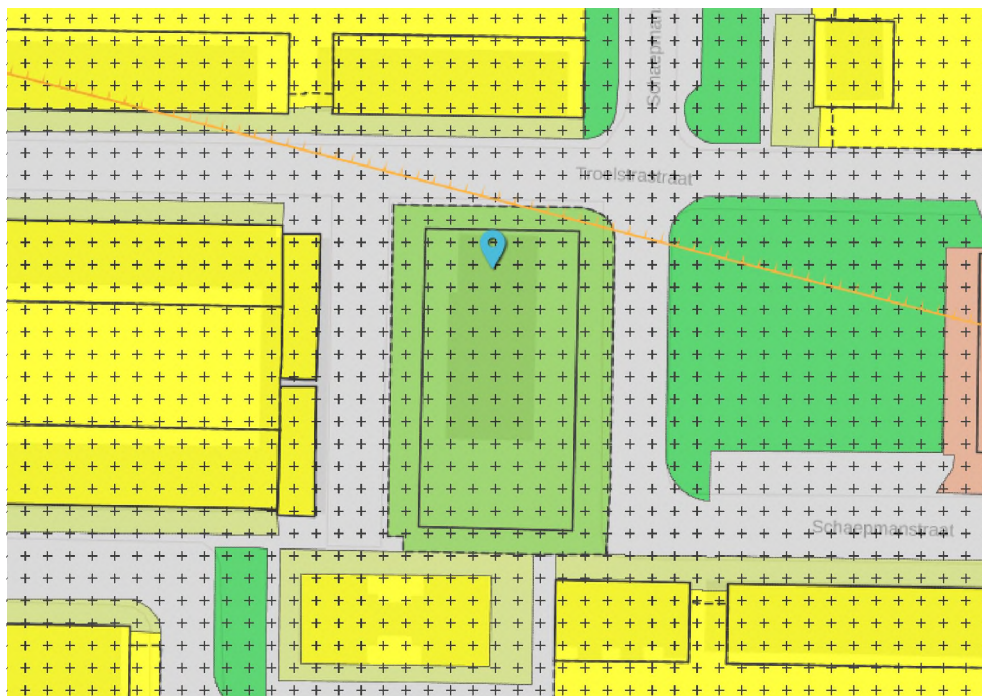
Op dit moment geldt het bestemmingsplan Steenwijk en Tuk (vastgesteld op 17 september 2013). In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemmingen 'Sport' met functieaanduiding 'sporthal' en 'Waarde - Archeologie 2'. Tevens is op een klein deel in de noordoosthoek van het projectgebied de gebiedsaanduiding 'geluidzone – spoor' van toepassing. Een uitsnede van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 3.

De gronden binnen de bestemming 'Sport' zijn bedoeld voor het uitoefenen van sportactiviteiten en tevens voor de bouw van een sporthal ter plaatse van de gelijknamige aanduiding. De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. Op de verbeelding is een maximale goot- en bouwhoogte van 8 meter aangegeven en mag het bebouwingspercentage maximaal 80% bedragen.

Woningen zijn binnen de bestemming 'Sport' niet toegestaan. De beoogde woningbouw is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing. Binnen deze bestemming geldt dat bij ingrepen binnen de bebouwde kom groter dan 250 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'geluidzone – spoor' voor het noordoostelijk deel van het projectgebied. Binnen deze zone zijn geen geluidsgevoelige objecten toegestaan.



Figuur 3. Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. Hoofdstuk 6 geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie en de toekomstige situatie besproken. De gewenste ontwikkelingen moeten in de huidige situatie goed worden ingepast.

2. 1. Huidige situatie projectgebied

In het projectgebied staat de huidige sportzaal met daaromheen groenvoorzieningen in de vorm van gras en enkele bomen. Aan de zuid- en westkant is sprake van een rij van bomen. In figuur 4 is een vooraanzicht weergegeven.

De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen van twee bouwlagen met kap. Afwijkend hierop zijn de woningen bestaande uit twee bouwlagen met een plat dak ten zuiden van het project gebied. De woningen hebben allen een oriëntatie op de straat, waarbij de rooilijn voornamelijk de straat volgt. De bijgebouwen staan minimaal één meter achter de voorgevel van de woningen.



Figuur 4. Vooraanzicht (Bron: Google Streetview)

2. 2. Beschrijving initiatief

Het doel is om het projectgebied te herstructureren. In dit kader wordt de sportzaal gesloopt en vervangen door woningen. De herstructurering draagt bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik doordat er geen sprake is van onnodige uitgifte van nieuwe uitbreidingslocaties. Er worden daarnaast geen bomen gekapt. Hierdoor blijft het projectgebied een groene uitstraling behouden.

Het programma bestaat uit de bouw van een rij van vijf (koop) woningen. De woningen betreffen een drietal levensloopbestendige woningen en een tweetal starters-/gezinswoningen. Figuur 5 geeft een situatietekening van de invulling. Bij de totstandkoming van het ontwerp is aangesloten bij de regels die gelden voor woningen overeenkomstig de systematiek van het bestemmingsplan Steenwijk en Tuk.

De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap, waarbij de goothoogte 5,930 meter hoog is en de bouwhoogte 9,70 meter hoog is. De woningen volgen, net als de woningen in de omgeving, de rooilijn langs de weg, waarbij de kaprichting evenwijdig aan de weg staat. Aan de achterzijde en aan de zijkant bij de hoekwoningen worden aanbouwen van circa 3 meter gerealiseerd. Ook dit conform de bijgebouwen in de omgeving.

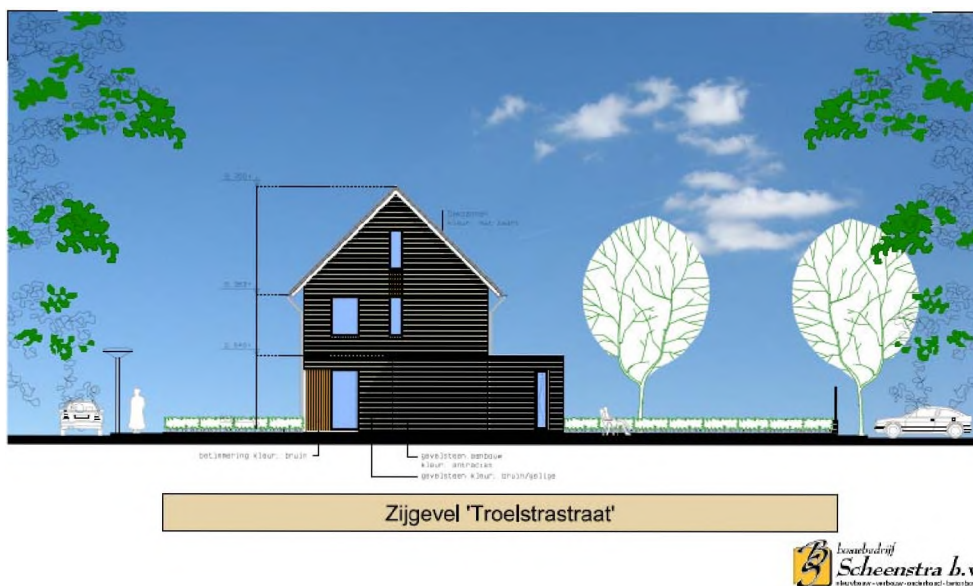
Figuur 6 en 7 weergeven een impressie van de toekomstige situatie.



Figuur 5. Gewenste situatie (Bron: Kwik)



Figuur 6. Vooraanzicht (Bron: Kwik)



Figuur 7. Zijgevel (Bron: Kwik)

2. 3. Inpassing

Met het ontwerp is rekening gehouden met de stedenbouwkundige structuur en de bebouwingskarakteristieken van de woningen in de directe omgeving. Dit houdt in dat de rijwoningen, net als de gymzaal, worden gebouwd met de noklijn evenwijdig op de rooilijn. De rooilijn volgt hierbij de weg. De bijgebouwen worden, zoals in figuur 5 te zien, achter de voorgevels van de woningen gebouwd en zijn daarmee ondergeschikt aan het hoofdgebouw (de woning). Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing.

2. 4. Verkeer en parkeren

De hoofdontsluiting in de wijk wordt gevormd door de Kallenkoterallee, die is aangesloten op de hoofdontsluitingsstructuur van Steenwijk. De woningen in het gebied worden hier via de Troelstrastraat goed op ontsloten.

De gemeente Steenwijkerland heeft zijn eigen parkeerbeleid. Op basis van dit beleid zijn in het plangebied 8 parkeerplaatsen benodigd. Voor tussen/hoek koopwoningen geldt namelijk een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Voor de 5 woningen zijn daarom 8 parkeerplaatsen nodig. Aan de westkant van het projectgebied worden 9 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de norm en is het voldoende aanneemelijk dat het project geen parkeerknelpunten veroorzaakt.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden relevante planologische beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven.

3. 1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. Het artikel is op 12 mei 2017 gewijzigd. Deze wijziging is op 1 juli 2017 in werking getreden. Voor dit plan wordt getoetst aan deze nieuwe regeling, die inhoudt dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het plan stelt de bouw van vijf woning voor. Op basis van jurisprudentie (uitspraak van 23 december 2015 201408383/1) wordt met dit project geen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorgesteld.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels voor de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het voornemen raakt geen nationale ruimtelijke belangen. Zodoende staat het rijksbeleid de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

3. 2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel 2017

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

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

Generieke beleidskeuzes

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

De herstructurering past binnen de genoemde generieke beleidskeuzes van de provincie. De ontwikkeling vindt plaats door een herstructurering van een sportlokaal en de woonfunctie past in de sociaaleconomische structuur van de omgeving. Hierna wordt ingegaan op de gebiedskenmerken en ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Hierna wordt een korte samenvatting gegeven van de in het plangebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

de natuurlijke laag: Stuwwallen (in cultuur gebracht)

Het gebied ligt in op een in cultuur gebrachte stuwwal. Van belang is het eigen karakter te behouden en te versterken. Dit project voorziet slechts in een perceelsgebonden ontwikkeling waar al bebouwing heeft bestaan. Er vinden geen (nieuwe) ingrepen plaats waardoor geen sprake is van een aantasting van de stuwwal.

de laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oude hoevenlandschap

Het gebied ligt in het Oude hoevenlandschap. Hier is de ambitie het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Door verschillende uitbreiding van bebouwing is dit landschap ter plaatse van het niet meer aanwezig.

de stedelijke laag: woonwijk 1955 - nu

De woonwijk waar het gebied deel van uitmaakt, is planmatig ontworpen en heeft daarvoor haar eigen maat en karakter. Kenmerken is de herhaling van zogenaamde "stempels" met dezelfde soort rijwoningen. De naoorlogse woonwijken zijn vaak functioneel gescheiden van de werkgebieden. Met het ontwerp is rekening gehouden met de stedenbouwkundige structuur en de bebouwingskarakteristieken van de woningen in de directe omgeving.

de lust- en leisurelaag: niet van toepassing

Ontwikkelingsperspectieven

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

3.2.2. Omgevingsverordening Overijssel 2017

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

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

In artikel 2.2.2 worden de regels gegeven die betrekking hebben op de realisatie van nieuwe woningen. Woningbouw is toegestaan als hiervoor de behoefte is aangetoond en deze behoefte is vastgelegd in de woonafspraken tussen de provincie en gemeenten. Deze afspraken zijn opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken West-Overijssel 2016-2020. Dit document is opgesteld op basis van de Regionale Woonvisie West-Overijssel. In de samenwerkingsovereenkomst worden op 5 thema's woonafspraken gemaakt tussen de gemeenten van West-Overijssel en de provincie. De overeenkomst is ondertekend op 27 januari 2016. In deze overeenkomst is afgesproken dat nieuwe ontwikkeling getoetst moeten worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Dat betekent dat beschreven moet worden dat dat voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, in hoeverre deze binnen bestaand stedelijk gebied voorzien kan worden en een beschrijving in hoeverre de toekomstige locatie multimodaal wordt ontsloten.

De nieuw te bouwen woningen voldoende aan de huidige wensen op het gebied van het woongenot. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Tot slot is het gebied goed bereikbaar per auto, openbaar vervoer, fiets en per voet. Hierdoor is sprake van een multimodale ontsluiting. Aan de ladder van duurzame verstedelijking wordt derhalve voldaan. De regels uit de verordening verzetten zich dan ook niet tegen de ontwikkelingen in het plangebied.

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

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

In de visie wordt gesteld dat Steenwijkerland een streekfunctie voor wonen, werken en voorzieningen heeft. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van het Steenwijkerland. Het aantal huishoudens stijgt zeker tot het jaar 2025. Het beleid is om voor de lokale bevolking te bouwen met aantrekkelijke woningen op de juiste plek. Steenwijk kiest voor kwaliteitsverbetering en intensivering van het bestaande stedelijk gebied, uiteraard met respect voor de kwaliteit van stedelijke structuur en de landschappelijke waarden. Binnen de stedelijke contouren van Steenwijk kan tot 2030 ruimte worden gevonden voor circa 1.150 woningen.

Met dit project worden woningen, ontstaan vanuit een marktinitiatief, voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren mogelijk gemaakt. De inbreidingslocatie betreft de bouw van vijf woning en is daarmee passend binnen de genoemde aantallen van 1.150 woningen tot 2030 voor de gemeente Steenwijkerland. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de ambitie van de Strategische Toekomstvisie.

3.3.2. Visie op wonen en leefbaarheid

De Visie op wonen en leefbaarheid – duurzaam vitaal geeft de visie van de gemeente Steenwijkerland weer op het gebied van wonen en leefbaarheid. De visie is door de gemeenteraad van Steenwijkerland vastgesteld op 29 mei 2012.

Ten aanzien van het woonaanbod ziet de gemeente Steenwijkerland een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit waar. De gemeente Steenwijkerland streeft ernaar om minimaal 50% van de nieuwbouw op inbreidingslocaties te realiseren. Met dit beleid wordt het beslag op de open ruimte verminderd, maar vooral wordt hierdoor de kwaliteit van het bebouwde gebied vergroot. Die verbetering van de woonomgeving raakt direct de leefbaarheid / vitaliteit van een kern.

De totale plancapaciteit in de gemeente Steenwijkerland omvat bijna 2.200 woningen. Dit betreft harde en zachte plannen, die gezamenlijk toereikend zijn om in de komende 20 jaar in de behoefte te voorzien. Aanvullende plancapaciteit is in principe niet meer nodig, met uitzondering van een aantal kleinere kernen. In de kern Steenwijk is behoefte voor circa 900 periode in de periode 2012-2020.

De vijf woningen die dit project mogelijk maakt worden gebouwd voor de doelgroep starters, doorstromers en senioren en sluiten daarbij aan op de woonwensen vanuit de markt. Het aantal van is daarnaast passend in de eerder genoemde woningbehoefte voor de kern Steenwijk.

3.3.3. Welstandsnota Steenwijkerland

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

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uitgangspunt is dat na de uitvoering van het project, een goede omgevingssituatie bestaat. Dit hoofdstuk geeft in relatie tot het initiatief een omschrijving van ieder omgevingsaspect.

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs uit te sluiten is.

In de omgeving van het plangebied overheerst de woonfunctie. Het gebied ligt in een woonbuurt, tussen andere woonpercelen. Woningen in dit gebied zijn in beginsel dan ook inpasbaar. Het dichtstbijzijnde bedrijfsactiviteit betreft een basisschool met een maatschappelijke bestemming. Het bestemmingsvlak ligt op circa 60 meter afstand. Een basisschool valt onder milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Aan de richtafstand wordt daarmee voldaan. Daarnaast bevinden zich in de huidige situatie al woningen rondom de kinderopvang. Het toevoegen van extra woningen, geeft geen extra belemmeringen voor de kinderopvang. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

4. 2. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de gebiedsbescherming en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 zijn beide aspecten geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt.

Gebiedsbescherming

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

Het projectgebied ligt in een binnenstedelijk gebied op ruime afstand van beschermde natuurgebieden. De ontwikkeling heeft, mede gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen negatieve effecten op natuurwaarden die op grotere afstand liggen.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten vormt een te onderzoeken aspect omdat met de plannen effecten kunnen gaan ontstaan op soorten die beschermd zijn via de Wet Natuurbescherming. Op grond hiervan is een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 1.

Geconcludeerd wordt dat overtreding van de Wet natuurbescherming redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd conform de projectplanning. Wel moet er rekening gehouden worden met de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van algemene broedvogels in de bomen binnen het plangebied. Actieve nesten van vogels zijn altijd beschermd door de Wet natuurbescherming. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen wordt aangeraden om de sloop- en bouwwerkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen. Als het toch noodzakelijk is om deze werkzaamheden uit te voeren tijdens het broedseizoen, dan dient daags voor aanvang van de werkzaamheden het werkgebied te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van actieve nesten.

4. 3. Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones of bij bepaalde veranderingen aan de weg zelf (zoals het verhogen van de maximumsnelheid of het uitbreiden van het aantal rijstroken) moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Wegverkeerlawaaï

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Meppelerweg. Hiervoor geldt een maximum snelheid van 50 km per uur. De weg heeft een geluidszone van 250 meter. De woningen liggen op een afstand van meer dan 100 meter tot deze weg. De Meppelerweg betreft een voormalige hoofdinfrastructuur weg van Steenwijk, maar heeft deze functie door de aanleg van de rondweg Schansegweg verloren. De weg is nu hoofdzakelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer en daarmee een relatief rustige weg met lage verkeersintensiteiten. Tussen de Meppelerweg en het projectgebied staat al bebouwing in de vorm van een appartementencomplex en een rij vier-onder-een kap woningen. Gezien de reeds aanwezige (dicht) bebouwde bebouwing tussen het projectgebied en de weg en de daarmee samen gaande geluidswerende werking en de grote afstand tot de weg, wordt verwacht dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan en nader onderzoek niet noodzakelijk is.

De wegen in de directe omgeving zijn 30 km/uur wegen. Dit betreffen wegen die geen belangrijke ontsluitende functie hebben. Daarnaast zijn de wegen rondom het plangebied relatief rustig, met een te verwachten lage verkeersintensiteit. Door de beperkte breedte van de weg en diverse snelheid beperkende maatregelen (middels kruispunten en flauwe bochten) zijn de snelheden relatief laag. Het vaststellen van een hogere waarde en/of een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Daarnaast dient ook een binnenwaarde van 33 dB te worden gegarandeerd bij de omgevingsvergunning aanvraag voor de wonin-

gen. Doordat de toekomstige woningen voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van geluid vanuit het bouwbesluit, zal sprake zijn van een goed binnenwaarde niveau.

Spoorweglawaaï

De spoorlijn Zwolle – Leeuwarden is eveneens gezoneerd. De zone bedraagt hier 300 meter. Dit betekent dat bij het oprichten van een nieuwe gevoelige bestemming binnen deze zone een akoestisch onderzoek is vereist, waarbij volaand dient te worden aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB Lden conform het Besluit geluidhinder.

Het meest noordoostelijke gedeelte van het projectgebied ligt binnen deze geluidszone. De woningen vallen echter buiten deze zone geluidsonderzoek is niet noodzakelijk.

4. 4. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik.

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling heeft weliswaar betrekking op uitvoering ten behoeve van milieugevoelige functie, maar op de locatie is reeds sprake van een milieugevoelige functie. Omdat het projectgebied reeds geschikt is bevonden voor een gevoelige functie, is de bodemkwaliteit als onverdacht te beschouwen. De ontwikkeling vormt op dit punt geen belemmeringen.

4. 5. Water

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater.

De ontwikkeling is aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (kenmerk: 20170825-35-15905). Op basis van deze toets volgt de korte procedure. Volstaan kan worden met een standaard water paragraaf. Deze dient één op één in de onderbouw te worden opgenomen.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer:

- niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel; of
- niet wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel:

is oppervlakkige afvoer en infiltratie in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Oppervlaktewater

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.

Het gebruik van materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen zoals lood, koper en zink niet gebruikt.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de uitvoering van de toekomstige woningen wordt rekening gehouden met het voorkomen van wateroverlast.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

In het plan vindt een lozing plaats van water in oppervlaktewater. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd worden. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Voor het onttrekken van grondwater tijdens de aanleg en het lozen hiervan in oppervlaktewater gelden specifieke regels. Indien hier sprake van is wordt voortijdig contact opgenomen met het waterschap.

Wetgeving grondwateronttrekking

Er vindt in het plan een grondwateronttrekking plaats. Gezien de verschillende belangen is het grondwaterbeheer wettelijk geregeld in de Waterwet. In het kort komt het er op neer dat grote grondwateronttrekkingen vergunningplichtig zijn. Voor kleinere onttrekkingen geldt een meldingsplicht. Indien hier sprake van is wordt voortijdig contact opgenomen met het waterschap.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft 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. "De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies".

Waterveiligheid en overstromingsrisico's

Waar in het klassieke waterkeringsbeleid wordt uitgegaan van waterkeringsnormen wordt in de nieuwe benadering uitgegaan van overstromingsrisico. Deze nieuwe normen zijn tot stand gekomen met de risicobenadering: de normen hangen niet alleen samen met de kans op een overstroming, maar ook met de gevolgen van een overstroming. Daarbij wordt ingezet op meerlaagsveiligheid. Dit betekent dat de waterveiligheid niet alleen afhankelijk is van de kwaliteit van dijken, dammen en sluizen. In de nieuwe benadering is sprake van waterveiligheid in drie lagen:

- maatregelen om overstromingen te voorkomen (zoals versterking van dijken, dammen en duinen en rivierverruiming);
- gevolgen van overstromingen beperken via ruimtelijke inrichting;
- gevolgen van overstromingen beperken via rampenbestrijding.

Het projectgebied ligt op hoger gelegen gronden en ligt niet in een dijkkring. Hierdoor vormt het aspect overstromingsrisico geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4. 6. Cultuurhistorie

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

In het geldende bestemmingsplan zijn de cultuurhistorische waarden beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Het projectgebied kent geen specifieke cultuurhistorische waarden en is derhalve ook niet beschermd met de dubbelbestemming. Het projectgebied ligt daarnaast ook niet in een cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslinten.

De structuren en kenmerken in de omgeving hebben dan ook geen cultuurhistorische betekenis. De herstructureringsopgave in dit project vindt plaats binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Hierdoor wordt geen afbreuk gedaan aan de structuren in de omgeving. De te bouwen woningen zijn afgestemd op de kenmerken van de omgeving. De ontwikkeling past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur qua functie en volume.

4. 7. Archeologie

Voor archeologische resten in de bodem is de Erfgoedwet van toepassing. Deze wet regelt onder andere dat in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Voor de gehele gemeente is een Archeologische Waarderingskaart vastgesteld. Hierin is per gebied een waardering toegekend ten aanzien van de archeologische waarden. Het plangebied bevindt zich in een gebied met een hoge trefkans op het aantreffen van archeologische resten. Op basis van de hoge trefkans is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Voor dergelijke gebieden geldt dat bij ingrepen binnen de bebouwde kom groter dan 250 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In dit project is hier sprake van.

De woonwijk is ontwikkeld in de jaren '50-'60 van de vorige eeuw. Door extrapolatie van de omliggende verwachtingen heeft het een hoge archeologische verwachting. Door de ontwikkeling van de woonwijk en de bouw van de huidige gymzaal zal de bodem al dusdanig geroerd zijn dat er geen kans meer is op het aantreffen van archeologische resten.

Om voorgenoemde te bevestigen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit het onderzoek blijkt dat er ter plaatse van het te slopen schoolgebouw een kans is op archeologische grondsporen op enige diepte. Het onderzoek adviseert om de (niet-bovengrondse) sloop archeologisch te begeleiden door een hiervoor gecertificeerd archeologisch bedrijf.

In overleg met gemeente Steenwijkerland is geoordeeld dat, wanneer de bodemingrepen niet dieper reiken dan 60 centimeter onder maaiveld, er geen archeologische begeleiding nodig is. Op deze manier is voldoende gewaarborgd dat het project geen afbreuk doet aan eventuele archeologische resten. Wanneer bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Er worden slechts vijf wooneenheden mogelijk gemaakt. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

4. 9. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Daarnaast heeft de gemeente zijn eigen beleid vastgelegd in het document Externe veiligheidsbeleid 2015-2018 gemeente Steenwijkerland.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt het volgende:

Risicorelevante inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabije omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Vervoer gevaarlijke stoffen weg

Er zijn geen (spoor)wegen in de omgeving van het projectgebied die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen in de omgeving van het projectgebied aanwezig die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

De conclusie is dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

4. 10. Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het projectgebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

5. UITVOERBAARHEID

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt zo in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het initiatief kenbaar te maken.

De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. Het op goede manier doorlopen van de genoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de bouw van de woning.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van bepaalde bouwplannen, moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor vaststelling van het planologisch besluit moet duidelijk zijn op welke wijze potentiële kosten zullen worden verhaald.

Voor dit project geldt er sprake is van een bouwplan waarbij woningen mogelijk worden gemaakt. De gemeente sluit hiervoor met de aanvrager een anterieure overeenkomst, waarin onder andere ook het aspect planschade is geregeld. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is daardoor niet noodzakelijk.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de bouw van vijf woningen in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

De afwijking betreft het bouwen woningen de bestemming 'Sport', waarbinnen het bouwen van woningen niet is toegestaan.

Afweging

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. Daarnaast is sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.