

BESTEMMINGSPLAN
‘Steenwijkerwold - Gelderingen’

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2023-05-04

IMRO code: NL.IMRO.1708.SWWgelderingenBP-VA01

TOELICHTING

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding tot planontwikkeling	4
1.2 Uitgangspunten voor het plan	4
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Huidige situatie	6
2.1 Plangebied.....	6
2.2 Huidige planologische regime	6
2.3 Strijdigheid met het bestemmingsplan	7
2.4 Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.5 Planbeschrijving	8
3. Gebiedsvisie en uitgangspunten.....	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid.....	12
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	14
4.1 Externe veiligheid	14
4.2 Flora en fauna.....	14
4.3 Bodem	18
4.4 Water	19
4.5 Parkeren en verkeer	20
4.6 Archeologie, landschap en cultuurhistorie.....	21
4.7 Bedrijven en milieuzonering	22
4.8 Luchtkwaliteit	22
4.9 Geluid	23
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
5. Juridische opzet.....	25
5.1 Toelichting	25
5.2 Toelichting op de regels.....	25
6. Uitvoerbaarheid.....	27
6.1 Grondexploitatie	27
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	27
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

1. Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

Woningcorporatie Woonconcept wil de bestaande sociale huurwoningen aan de Gelderingen 29 - 39 slopen en acht nieuwe sociale huurwoningen herbouwen. De bestaande bebouwing voldoet wat betreft wooncomfort en bouwkundige staat niet langer aan de hedendaagse eisen. Met de sloop en de beoogde nieuwbouw krijgt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse een stevige impuls.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Noordelijke kernen'. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een passend planologisch en juridisch kader te bieden om de bouw van de acht sociale woningen mogelijk te maken.

1.2 Uitgangspunten voor het plan

Het plangebied in het westelijke deel van Steenwijkerwold, te midden van bestaande bebouwing uit diverse bouwperiodes. De locatie biedt mogelijkheden om dorpsvernieuwing te realiseren. De belangrijkste uitgangspunten daarbij zijn:

- het realiseren van sociale huurwoningen
- het plan moet passen binnen de woonvisie en overig ruimtelijk relevant beleid;
- het plan moet bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- het plan moet stedenbouwkundig zijn afgestemd op de omgeving;
- er dient rekening gehouden te worden met ruimtelijke en milieukundige aspecten.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Gelderingen in Steenwijkerwold. Het plangebied grenst aan de oost-, zuid- en westzijde aan tuinen van omliggende woonpercelen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Gelderingen. In [hoofdstuk 2](#) wordt het plangebied en de omgeving nader beschreven.



Ligging van het plangebied aan de Gelderingen.

Het plangebied is kadastraal bekend als SWK01, sectie K, nummer 158 en heeft een oppervlakte van 1.535 m².

1.4 Leeswijzer

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

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

2. Huidige situatie

2.1 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Gelderingen in Steenwijkerwold. In het plangebied staan zes sociale huurwoningen met daarbij behorende bijgebouwen. De bebouwing bestaat uit een rij van vier woningen aan de westzijde en twee aaneen gebouwde woningen aan de oostzijde en is opgebouwd uit één bouwlaag met een flauwhellende kap. De noklijn van de kap ligt parallel aan de Gelderingen. De bebouwing staat in een rechte rooilijn, die het verloop van de Gelderingen volgt.



Zicht op de Gelderingen in oostelijke richting

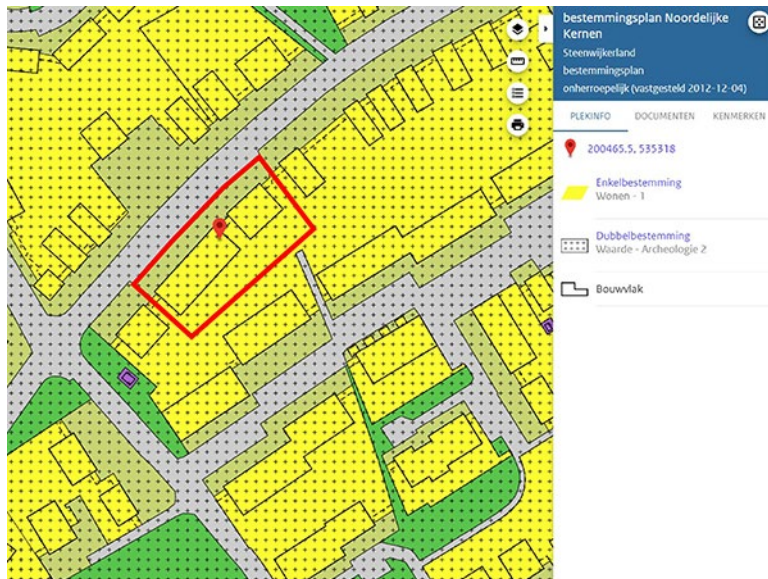


Het plangebied

2.2 Huidige planologische regime

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Noordelijke kernen' van de gemeente Steenwijkerland. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 4 december 2012. Het plangebied kent de

bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - 1'. De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor tuinen bij aangrenzende woningen, parkeren op eigen terrein en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bestemming 'Wonen - 1' is bedoeld voor wonen in een woning, tuinen, parkeervoorzieningen op eigen terrein, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming is bedoeld voor de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Noordelijke kernen' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.3 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan staat het bestaande, legaal gebouwde aantal woningen toe binnen het bouwvlak. De voorgenomen ontwikkeling is op deze punten strijdig met het geldende bestemmingsplan. Ten eerste neemt het aantal woningen toe van zes naar acht. Ten tweede worden door deze toename de bestaande bouwgrenzen overschreden.

2.4 Ruimtelijke en functionele structuur

Steenwijkerwold is ontstaan door het aaneen groeien van de buurtschappen Kerkebuurt in het westen en Gelderingen in het westen. Tussen beide buurtschappen is vanaf het eind van de negentiende eeuw een afwisselend bebouwinglint ontstaan langs de Gelderingen. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande en geschakelde woningen van één of twee bouwlagen met een kap. Het bebouwinglint heeft hierdoor een dorps karakter. Ten noorden en zuiden van de Gelderingen zijn na de Tweede Wereldoorlog, in verschillende fasen, een aantal seriematige uitbreidingswijken gerealiseerd.

Structureel groen ontbreekt, het aanwezige groen staat veelal in de ruime voor- en zijtuinen. In westelijke richting krijgt het lint een groener karakter.

De bebouwing bestaat grotendeels uit woningen. Ten oosten van het plangebied is een supermarkt gevestigd. Aan het westelijke uiteinde van het bebouwinglint staat de Sint Andreaskerk met een begraafplaats en bijbehorende parochiegebouwen.



Ruimtelijke structuur Steenwijkerwold

2.5 Planbeschrijving

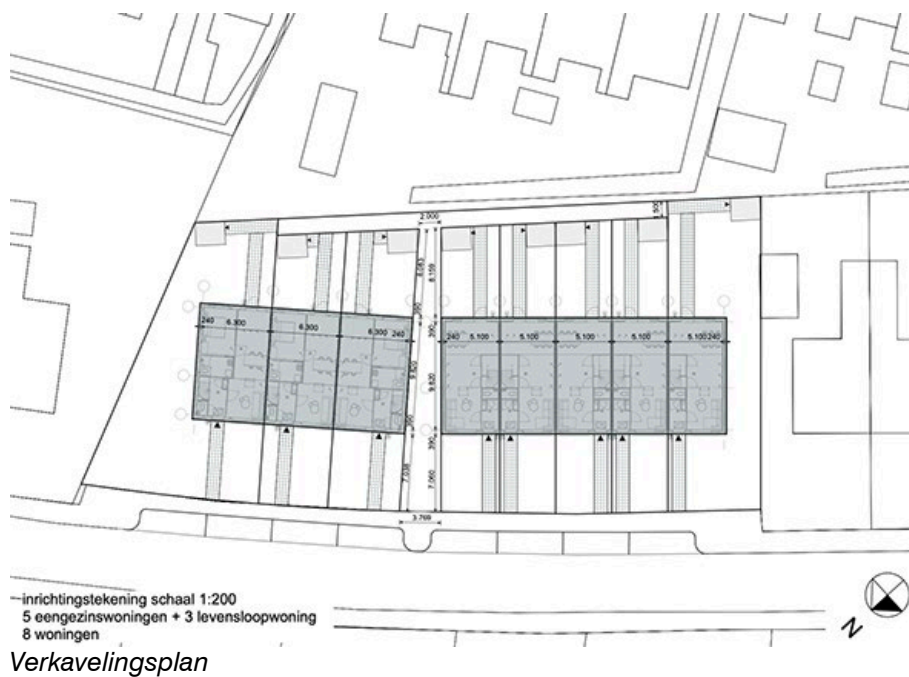
De voorgenoemde ontwikkeling bestaat uit de sloop van de zes aanwezige sociale huurwoningen. Deze woningen voldoen wat betreft bouwkundige staat, wooncomfort en duurzaamheid niet meer aan de hedendaagse eisen.

Ter vervangen worden acht nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd, in een rij van vijf en een rij van drie aaneen gebouwde woningen. De woningen in de rij van 3 worden gerealiseerd als levensloop geschikt voor senioren. De woningen in de rij van 5 zijn eengezinswoningen voor de sociale huur.

De nieuwe woningen worden in de rooilijn van de huidige woningen gebouwd, zodat de rechte rooilijn van de bebouwing langs de Gelderingen intact blijft, en grofweg ter plaatse van de funderingen van de bestaande woningen. Tussen de twee rijen wordt een pad ten behoeve van de ontsluiting van de achtertuinen aangelegd.

De bestaande parkeerplaatsen langs de Gelderingen worden opnieuw aangelegd, zodat er acht parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Bij de woningen aan het westelijke en het oostelijke eind van het plangebied wordt een parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee voorziet het plan in tien parkeerplaatsen.

Als bijlage 1 van de bijlagen bij toelichting is het schetsontwerp opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.



3. Gebiedsvisie en uitgangspunten

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. De NOVI is een instrument uit de Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet op 1 januari 2023. Om die reden is komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In de NOVI geeft het Rijk een lange termijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving van Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en een uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelingspotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om de sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bij dragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van de die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd en met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van

gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige en generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toets voorgenomen ontwikkeling

Als gevolg van de beperkte schaal en omvang van de voorgenomen ontwikkeling worden geen belangen uit de NOVI geraakt.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle stedelijke ontwikkelingen.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is opgenomen in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro en luidt als volgt: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In de handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is.

In een uitspraak van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzicht van gevallen waarbij de toets van ontwikkelingen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro (definitie van een stedelijke ontwikkeling), kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van minder dan 11 woningen, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2017

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

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid: 'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.'

Ruimtelijke kwaliteit definieert de provincie als: 'datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.'

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

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

De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Een samenleving, waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap, waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarische cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en voorwaarden op basis van gebiedskenmerken, kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water et cetera. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor het plangebied zijn de laag 'Steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken en streekcentra' en de laag 'Woonwijken 1955 – nu' van belang.

Toets voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop en herbouw van acht sociale huurwoningen. De bestaande woningen voldoen niet meer aan hedendaagse eisen die aan de omvang, uitstraling en duurzaamheid worden gesteld. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen de provinciale structuurvisie ligt het plangebied binnen de laag 'Steden en dorpen

buiten de stedelijke netwerken en streekcentra'. Dat betekent dat er een passend en flexibel aanbod van woonmilieus moet zijn, die voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve vraag. Met onderliggend plan wordt hier in de vorm van sociale woningbouw invulling aan gegeven.

Daarnaast ligt het plangebied binnen de laag 'Woonwijken 1955 – nu'. Daarbinnen dienen bestaande kwaliteiten te worden beschermd. De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de kwaliteiten van deze gebieden en sluit aan bij de bestaande dorpse/stedenbouwkundige structuur. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in lijn met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland

De Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland bevat een integrale (en globale) visie op de ontwikkeling van de hele gemeente tot 2030. Deze is vervangen door de Omgevingsvisie 2017.

Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingsvisie is dat de kwaliteit van Steenwijkerland leidend is voor de toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland en het leefbaar houden van de kernen.

De toekomstvisie heeft als uitgangspunt dat ontwikkelingsruimte wordt geboden voor wonen, werken en recreëren.

Toets voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is een invulling van de ontwikkelingsruimte door woningen te realiseren die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van Steenwijkerwold. De behoefte aan sociale huurwoningen is verder uitgewerkt in Voor de doelgroep sociale huur is behoefte aan woningen, zie het kopje 'Woonvisie'.

3.3.2 Omgevingsvisie 2017

De Omgevingsvisie richt zich op de fysieke omgeving: de ruimte waarin bewoners, bezoekers, instellingen en ondernemingen van de gemeente Steenwijkerland zich bevinden en het leefgebied van mensen, planten en dieren. De gemeente Steenwijkerland wil met de Omgevingsvisie de omgevingskwaliteit van Steenwijkerland naar een hoger plan tillen.

Omgevingskwaliteit wordt gedefinieerd als de integrale kwaliteit van ruimtes; het gaat er niet alleen om hoe deze ruimtes eruitzien, maar ook waartoe en op welke manier ze functioneren, hoe ze gebruikt worden en hoe de (functies van de) ruimtes met elkaar samenhangen en bijdragen aan het beter functioneren van de samenleving.

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat voor alle kernen aandacht is. Daarbij wordt een aantal prioriteiten genoemd. Leefbaarheid is een dergelijke prioriteit. Doordat de Steenwijkerlandse bevolking vergrijsd en er op termijn sprake is van krimp, staat de leefbaarheid in verschillende kernen in de gemeente onder druk. Als er niet genoeg inwoners zijn om een voorziening als een school, bibliotheek of kerk in stand te houden, zal deze verdwijnen. Waar voorzieningen in de directe omgeving verdwijnen, neemt de betekenis van sociale samenhang en eigen inzet toe. Voortbouwend op de sterke sociale cohesie in Steenwijkerland en het sterke verenigingsleven binnen de kernen, spelen inwoners zelf een belangrijke rol om de leefbaarheid op peil te houden.

Er ligt een stevige opgave om leegstand en verpaupering in de kernen tegen te gaan en de leefbaarheid op het huidige niveau te houden. Daarom geeft de gemeente meer ruimte aan initiatiefnemers dan nu het geval is, om leegstaande gebouwen als scholen, kantoorpanden en leegstaande winkels om te vormen naar wonen of andere functies.

Toets voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van zes sociale huurwoningen en herbouw van acht sociale huurwoningen. Deze ontwikkeling draagt bij aan de omgevingskwaliteit en leefbaarheid van Steenwijkerwold.

3.3.3 Woonagenda Steenwijkerland 2022 – 2026

In de woonagenda staat concreet verwoord waar de gemeente in de periode 2022-2026 wat betreft wonen op in wil zetten. De woonagenda is daarnaast input voor de gemeentelijke omgevingsvisie en het omgevingsplan. De woonagenda 2022-2026 volgt de woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 op.

Een belangrijke doelstelling van de gemeente is een passende woning voor iedereen. Om aan de lokale woningvraag te kunnen voldoen moeten er de komende 10 jaren in Steenwijkerland nog 1.735 woningen worden toegevoegd, waarvan 300 huurwoningen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven door woningen te bouwen in de sociale huursector. Hiermee wordt een specifieke doelgroep bediend, waarmee invulling wordt gegeven aan prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporatie.

Een andere doelstelling van de gemeente is om geen nieuwe locaties voor nieuwbouw te ontwikkelen buiten de bebouwde kom en om de leefbaarheid te vergroten door leegstand en verpaupering te voorkomen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hier ook in, er is sprake van een inbreidingslocatie en de woningen die niet aan meer aan de hedendaagse eisen voldoen worden gesloopt.

Toets voorgenomen ontwikkeling

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de behoefte van de woningcorporaties aan sociale huurwoningen op basis van transformatie van leegkomend vastgoed. Tevens wordt middels onderliggend plan invulling gegeven aan de opgave om 300 huurwoningen te realiseren.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Externe veiligheid

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke procedures conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het aspect externe veiligheid in acht te worden genomen. Het gaat hierbij om risico's ten aanzien van het vervoer, de opslag en het bewerken van gevaarlijke stoffen. De risico's met betrekking tot gevaarlijke stoffen worden geduid in het zogenaamde Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Het groepsrisico dient in veelal de meeste ruimtelijke procedures verantwoord te worden. De verantwoording is erop gericht om een weloverwogen besluit te nemen over het groepsrisico. Het uiteindelijke besluit is aan het bevoegd gezag. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) staat wanneer het groepsrisico moet worden verantwoord. In de artikelen 12 en 13 van het Bevi is de verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico wettelijk geregeld. Artikel 12 regelt de verantwoordingsplicht bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu en artikel 13 bij de vaststelling van besluiten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 13 lid 1 onder a tot en met i staat aangegeven welke onderwerpen in de verantwoordingsplicht aan de orde moeten komen.

Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwetsbare functie (wonen) voor de omgeving. In en in de omgeving van het plangebied zijn, op basis van de risicokaart, geen (potentiële) gevaarbronnen aanwezig die in strijd zijn met onderliggend plan.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2 Flora en fauna

Beleidskader

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);

- andere soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een besluitgebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Quickscan flora en fauna

Flora

Tijdens de veldbezoeken zijn geen in de Wet natuurbescherming beschermde plantensoorten aangetroffen. Op basis van de aangetroffen soortensamenstelling, de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens (NDFF, 2021) worden deze soorten uitgesloten. Het nemen van vervolgstappen ten aanzien van de soortgroep flora is in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

Vleermuizen

Tijdens de quickscan zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de vorm van gaten en kieren die toegang bieden tot de spouwmuur en het dak. Specifiek gaat het om ruimten bij losliggende dakpannen, kieren onder nokpannen, ruimte bij schoorstenen, ruimte bij dakgoten en bij regenpijpen. Negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen als gevolg van de voorgenomen sloopwerkzaamheden zijn niet uit te sluiten. De sloop van de woningen kan tot gevolg hebben dat potentiële verblijfplaatsen ontoegankelijk worden of verdwijnen. Zodoende is nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen uitgevoerd om de verspreiding van verblijfplaatsen van vleermuizen in kaart te brengen.

Tijdens het vleermuisonderzoek is één zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis vastgesteld. Deze verblijfplaats gaat bij de sloopwerkzaamheden verloren. Zodoende is ontheffing voor gewone dwergvleermuis nodig om de sloopwerkzaamheden te mogen uitvoeren.

Door aanwezigheid van lijnvormige structuren in de vorm van bebouwing wordt het projectgebied mogelijk gebruikt als vliegroute. Aanwezige tuinen worden mogelijk (beperkt) gebruikt als foerageergebied en vleermuizen. In de omgeving zijn voldoende alternatieve, geleidende elementen aanwezig in de vorm van singels en bebouwing die als vliegroute kunnen dienen. Ook zijn er in de omgeving voldoende alternatieve foerageergebieden, zoals watergangen, bomenlanen en stadsparkjes. De voorgenomen plannen geven dan ook geen aanleiding schade te veronderstellen aan onmisbare vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen. Vervolgstappen voor vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zijn niet aan de orde.

Egel

In de omgeving van het projectgebied zijn waarnemingen bekend van egel (NDFF, 2021). De tuinen en het openbaar groen in de straten van het projectgebied worden mogelijk door egel gebruikt als foerageergebied. Tijdens de nachtbezoeken zijn geen verblijfplaatsen van de egel aangetroffen in de tuinen in het projectgebied. Overigens zijn tijdens de nachtbezoeken wel drie foeragerende egels aangetroffen in de directe omgeving van het projectgebied. Het leefgebied blijft op al die locaties behouden. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt de aanwezigheid van voortplantings- en andere vaste verblijfplaatsen van de egel binnen het projectgebied uitgesloten. Vervolgstappen ten aanzien van de egel zijn daarom niet aan de orde.

Steenmarter

In de omgeving van het projectgebied zijn waarnemingen bekend van steenmarter (NDFF, 2021). Mogelijk worden de woningen gebruikt als verblijfplaats door steenmarter. Daarnaast worden de tuinen en het openbaar groen mogelijk door steenmarter gebruikt als foerageergebied. Tijdens het nachtelijke onderzoek is steenmarter niet waargenomen. Op basis van het onderzoek worden geen voortplantings- of andere vaste verblijfplaatsen van de steenmarter verwacht in het projectgebied. Het nemen van vervolgstappen voor de steenmarter is niet aan de orde.

Overige grondgebonden zoogdieren

Op basis van habitateisen, terreinkenmerken, het veldbezoek en verspreidingsgegevens (NDFF, 2021) worden vaste verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren die zijn opgenomen in de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en nationaal beschermde zoogdieren (zoals das en eekhoorn) uitgesloten. Wel zijn binnen en in de directe omgeving van het projectgebied verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdiersoorten met provinciale vrijstelling aangetroffen en/of te verwachten. Dit zijn onder andere rosse woelmuis, huismuis en huisspitsmuis. Bij de geplande

ingrepen kunnen enkele exemplaren van deze grondgebonden zoogdieren geschaad worden. In voorliggende situatie geldt in de Provincie Overijssel vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze zoogdieren niet aan de orde is.

Broedvogels met jaarrond beschermde nesten

Voor een aantal vogelsoorten geldt echter dat de nestlocaties inclusief de functionele leefomgeving jaarrond beschermd zijn. In het projectgebied zijn potentiële nestlocaties aangetroffen van vogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Het betreft nestplaatsen van huismus en gierzwaluw. De woningen binnen het projectgebied bevatten geschikte nestplaatsen voor huismus. Deze locaties bevinden zich onder de eerste rij dakpannen op de kopgevels en langs de dakgoot. Bij het slopen van de woningen gaan mogelijk nestplaatsen van huismus verloren. Zodoende is nader onderzoek naar nestplaatsen van huismus uitgevoerd om de verspreiding van nestplaatsen van huismus in kaart te brengen. Tijdens het huismusonderzoek zijn in totaal 15 nestplaatsen van huismus vastgesteld. Deze nestplaatsen gaan bij de sloopwerkzaamheden verloren. Zodoende is ontheffing voor huismus nodig om de sloopwerkzaamheden te mogen uitvoeren.

Binnen het projectgebied is spreeuw op twee plekken broedend aangetroffen. Het betreft soorten die vaak terugkeren naar de plaats waar zij het voorgaande jaar hebben gebroed, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren gaat, zich elders te vestigen als er geschikte gelegenheid is. Als schade aan nesten van deze soorten optreedt én alternatieven ontbreken is het aanvragen van ontheffing Wet natuurbescherming en het nemen van mitigerende maatregelen noodzakelijk. Spreeuwnesten zijn vastgesteld aan de voorzijde van de woningen Gelderingen 31 en 37. Door de sloop van de woningen gaan drie spreeuwnesten verloren. In de omliggende woningen blijft echter voldoende nestgelegenheid voor de aanwezige spreeuwenpaartjes aanwezig. Potentiële nestlocaties van spreeuw zijn aanwezig in overige woningen aan de Gelderingen. Daarnaast worden de nieuwbouwwoningen opgeleverd met verhoogd vogelschroot waardoor ook spreeuw in de nieuwbouwwoningen kan nestelen. Spreeuw staat bekend als een opportunistische soort die makkelijk alternatieve nestlocaties weet te benutten. Zodoende zijn vervolgstappen voor spreeuw niet nodig.

Binnen het projectgebied zijn geen aanwijzingen voor andere jaarrond beschermde nestlocaties van vogels aangetroffen. Effecten op andere soorten zijn bij de voorgenomen plannen uit te sluiten. Het nemen van vervolgstappen voor overige vogels met jaarrond beschermde nesten is dan ook niet aan de orde.

Overige broedvogels

Door de aanwezigheid van bebouwing en plantsoen in de directe omgeving van de woningen is binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden en binnen het projectgebied broedbiotoop aanwezig voor algemene vogelsoorten. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen of verstoren. Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Werkzaamheden worden zo veel mogelijk buiten het broedseizoen uitgevoerd. Voor meeste soorten kan de periode tussen half maart en eind juli worden aangehouden als broedseizoen.

Het activiteitenplan berekening is als bijlage 2 van de bijlagen bij toelichting opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Activiteitenplan flora en fauna

Uit de Quicksan flora en fauna is naar voren gekomen dat de voorgenomen ontwikkeling gevolgen heeft diverse soorten zoogdieren, vleermuizen en broedvogels. In het kader van de Wet natuurbescherming dient een ontheffing te worden verleend. Voor de aanvraag van de ontheffing is

een Activiteitenplan opgesteld. Hierin zijn maatregelen opgenomen voor de instandhouding van deze soorten. De ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is op basis van het activiteitenplan verleend.

Het activiteitenplan berekening is als bijlage 3 van de bijlagen bij toelichting opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

AERIUS berekening

Onderhavige ontwikkeling resulteert mogelijk in een verandering van stikstofemissie en -depositie op nabijgelegen Natura2000-gebieden. Om te onderzoeken of sprake is van een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- als gebruiksfase. De berekening is als bijlage 4 van de [bijlagen bij toelichting](#) opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

De aanlegfase en het toekomstig gebruik resulteert niet in depositiewaarden hoger dan 0,00 mol/ha/jr in Natura 2000-gebieden. Voor de voorgenomen ontwikkeling is er daarom met betrekking tot stikstofdepositie geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

Conclusie

De aspect 'flora en fauna' en stikstof vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden).⁴ Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Onderzoek

Met als doel de milieuhygiënische bodemkwaliteit van zowel de grond als van het freatisch grondwater vast te stellen is een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd. Aan de hand van de onderzoeksresultaten is beoordeeld of de onderzoekslocatie in milieuhygiënisch opzicht gebruiksbeperkingen kent voor het beoogde gebruik. De onderzoeksrapportage is als bijlage 5 van de [bijlagen bij toelichting](#) opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Vooronderzoek

Er zijn op de locatie twee schuurtjes met een asbestverdacht dak. Tijdens de terreininspectie zijn er dakgoten aan beide zijde van de schuurtjes waargenomen. Echter miste bij een aantal dakgoten een regenpijp, waardoor het water en mogelijk asbest in de grond terecht kan komen (de zogenaamde druppelzone).

Uit het historisch onderzoek van de rest van de locatie zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. In aansluiting op dit resultaat is gekozen voor de onderzoeksstrategie "onverdacht" met druppelzones waar maatwerk wordt toegepast.

Veldonderzoek

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem over het algemeen van maaiveld tot circa 0,6 m-mv uit matig fijn, matig siltig en matig humeus zand bestaat. Daaronder tot circa 0,9 m-mv bestaat de bodem uit zeer fijn, sterk siltig zand. Vanaf circa 0,9 tot 4,2 m-mv wordt zwak zandig leem

aangetroffen. Tijdens de boorwerkzaamheden is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van 2,7 m-mv. Zintuiglijk zijn er sporen baksteen bij boring 1 en 2 waargenomen.

Chemisch onderzoek

Uit de analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- het bovengrond mengmonster (BG-1) met bijmenging is licht verontreinigd met PCB's. De bovengrond zonder bijmenging (BG-2) en de lemige ondergrond (OG-1) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.
- de bovengrond met bijmenging is indicatief getoetst en beoordeeld als kwaliteitsklasse Wonen. De rest is indicatief beoordeeld als kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde.
- In het grondwater van peilbuis 1 zijn de gehalten van de onderzochte parameters niet aangetroffen boven de desbetreffende achtergrondwaarden.
- In de geanalyseerde monsters ter plaatse van de schuurtjes met asbest verdachte daken is geen asbest aangetroffen.

Op basis van het aantreffen van een lichte verontreiniging in de bodem dient de hypothese 'locatie is onverdacht' formeel verworpen te worden.

Advies

Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

4.4 Water

Beleidskader

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

Watertoets

Om de voorgenomen ontwikkeling te toetsen op water is de digitale watertoets uitgevoerd op www.dewatertoets.nl. Op basis de digitale toets kan de korte procedure worden gevolgd. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de waterparagraaf met bijbehorende aanvullende adviezen. De resultaten van de watertoets zijn als bijlage 6 van de [bijlagen bij toelichting](#) opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Relevant beleid

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

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 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

(Onderstaande tekst graag specificeren wat van toepassing is voor uw plan. Daarbij vragen wij u om het verbreed gemeentelijke rioleringsplan (vGRP) van de gemeente te raadplegen en rekening te houden met het hemelwaterbeleid van de gemeente. Wij vragen u om dit te beschrijven in deze waterparagraaf.)

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

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 Parkeren en verkeer

Verkeer

Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de sloop van zes sociale huurwoningen en de herbouw van acht sociale huurwoningen. Deze ontwikkeling leidt per saldo niet tot een toename van de verkeersaantrekkende werking.

Conclusie verkeer

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Parkeren

Beleidskader

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de parkeerbehoefte die ontstaat bij de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de Nota parkeernormen 2015 van de gemeente Steenwijkerland. De basis voor deze Nota Parkeernormen is het ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en publicatie 317 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' van CROW - het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In het ASVV2012 en de CROW-publicatie 317 zijn actuele parkeerkencijfers opgenomen en richtlijnen voor de maatvoering van de verschillende parkeervakken vastgelegd.

Onderzoek

Op basis van het woningbouwprogramma en de ligging van het plangebied in de 'rest bebouwde kom' in een gebied dat is aan te merken als 'weinig stedelijk' bedraagt de parkeernorm minimaal 1,2 parkeerplaats per woning. Als gevolg hiervan dienen tien parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Langs de Gelderingen worden acht parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. De woningen

aan het begin en het eind van het plangebied hebben beide ruimte om het parkeren op eigen terrein op te lossen. Op deze manier wordt voorzien in de benodigde tien parkeerplaatsen.

Conclusie parkeren

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Conclusie

De aspecten 'verkeer en parkeren' vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Archeologie, landschap en cultuurhistorie

Beleidskader

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

Onderzoek

Archeologie

Greenhouse Advies heeft in opdracht van Witpaard een inventariserend archeologische veldonderzoek uitgevoerd voor de potentiële ontwikkeling. Het volledige rapport is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. De kans op het aantreffen van (onverstoorde) archeologische waarden wordt namelijk klein geacht. Gezien de ondiepe keileem en de beekbedgronden, die wijzen op tamelijk natte bodemcondities, is de verwachting dat de landschappelijke situatie in het verleden niet erg geschikt was voor (permanente) bewoning. Ook wordt het houtskool niet direct gezien als een eenduidige archeologische aanwijzing (of indicator) zoals bijvoorbeeld gebruikskeramiek of bewerkt vuursteen.

De archeologische verwachting kan onzes inziens naar beneden worden bijgesteld tot laag. Indien de bevoegde overheid daarmee instemt, kan ook de Waarde – Archeologie in het Bestemmingsplan daarop worden aangepast.

Voor wat betreft de toekomstige bodemingrepen ten behoeve van de realisatie, kunnen deze bij instemming van bijgevoegd rapport en advies door de gemeente Steenwijkerland, zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd. Indien echter tijdens de uitvoering alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dient hiervan altijd direct melding gemaakt te worden bij het bevoegd gezag in het kader van de wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet. Ook in vooraf vrijgegeven gronden. Het is namelijk nooit uit te sluiten dat er zogenoemde archeologische toevalsvondsten kunnen worden aangetroffen.

Cultuurhistorie en landschap

Het dorp is ontstaan als gevolg van het samengroeien van de buurtschappen Kerkbuurt en Gelderingen. De eerste bebouwing is aan de doorgaande, kruisende wegen Gelderingen en Oldemarktseweg gelegen. Vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw is de kern geleidelijk aan, rond de oorspronkelijk kern, verder uitgebreid. Ook zijn de bebouwingslinten verder verdicht met nieuwbouw. Later zijn wat ruimere uitbreidingen gerealiseerd.

Het plangebied ligt tussen beide voormalige buurtschappen in langs de Gelderingen en is onderdeel van de na-oorlogse uitbreidingen van Steenwijkerwold. In het plangebied zijn geen beschermde monumenten aanwezig. Het plangebied is geen onderdeel van een beschermd stads- of

dorpsgezicht en de te slopen woningen vertegenwoordigen geen bijzondere en te behouden cultuurhistorische waarden.

Conclusie

De aspecten 'archeologie, landschap en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling wordt gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Analyse

In de directe omgeving van het plangebied vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats, die op grond van de VNG-publicatie hinder veroorzaken voor hun omgeving.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Milieubeheer in werking getreden. In deze wet is ook de regeling voor luchtkwaliteit opgenomen. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wet Milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Het plan betreft de realisatie van acht sociale huurwoningen. In een rij van vijf en een rij van drie aaneen gebouwde woningen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 (woningbouwlocatie) overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor

‘niet in betekende mate’ bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Op basis van de rekentool NIBM kan dezelfde conclusie getrokken worden:

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	43
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,05
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.9 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawai, wegverkeerslawai en luchtverkeerslawai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden. De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van spoorweglawai, industrielawaai en/of luchtverkeerslawai.

Voor wegverkeerslawai geldt het volgende. Het plangebied ligt aan de Gelderingen in Steenwijkerwold. In de directe omgeving van het plangebied liggen verder woonstraten die de omliggende woonbuurten ontsluiten. Dit betreft in alle gevallen 30-km wegen. De Wet geluidhinder geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven, tenzij er redenen zijn (bijvoorbeeld type bestrating en verkeersintensiteit) die kunnen zorgen voor een (te) hoge geluidbelasting op de gevel. Dat is hier niet het geval. De Gelderingen en de omliggende wegen zijn wegen voor bestemmingsverkeer met een lage intensiteit, waarbij het redelijkerwijs niet te verwachten is dat de geluidbelasting op de gevel te hoog is. Onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleidskader

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

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

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

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2000 of meer woningen. Wel is er gelet op de aard en de omvang van het project (8 woningen in Steenwijkerwold) sprake van een stedelijke ontwikkeling.

5. Juridische opzet

5.1 Toelichting

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

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

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

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

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

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

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Inleidende regels

[Hoofdstuk 1](#) bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

[artikel 1](#) Begrippen:

In dit artikel wordt dit bestemmingsplan aangeduid.

[artikel 2](#) Wijze van meten:

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

5.2.2 Planregels

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

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;

- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

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

5.2.3 Algemene regels

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

5.2.4 Overgangsregels en slotregel

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

5.2.5 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Artikel 3 [Tuin](#)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen.

Artikel 4 [Wonen - 1](#)

Deze bestemming biedt de mogelijkheid voor het bouwen van woningen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De hoeveelheid te bebouwen oppervlakte van de woningen en bijgebouwen is in de regels opgenomen. Op de verbeelding is het maximaal aantal te realiseren wooneenheden per bouwvlak aangegeven.

6. Uitvoerbaarheid

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

6.1 Grondexploitatie

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw woningbouwproject mogelijk. Omdat het gaat om een bouwplan zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, valt het plan onder de grondexploitatieregeling die in de Wro is opgenomen.

Er is bij het plan sprake van kosten die de gemeente moet maken voor de realisatie ervan, bijvoorbeeld voor het opstellen van dit bestemmingsplan en voor het bouwrijp maken. Deze kosten kan de gemeente verhalen, hiervoor is het echter wel verplicht een exploitatieberekening op te stellen en deze gezamenlijk met dit bestemmingsplan vast te stellen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de prestatieafspraken Steenwijkerland 2018 - 2022 met de woningcorporaties, waaronder Woonconcept, zorgt de gemeente voor het aanbieden van voldoende beschikbare, geschikte bouwgrond voor de bouw van sociale huurwoningen en schept de ruimtelijke randvoorwaarden voor de bouw van deze woningen. Deze afspraken zijn opgenomen in de woonvisie. Voor aankoop van deze locatie, bouwrijp maken en inrichten van het openbaar gebied is een krediet beschikbaar gesteld. De realisatie van acht woningen aan de Gelderingen in Steenwijkerwold betreft een positieve exploitatie, waardoor het niet nodig is hiervoor krediet beschikbaar te stellen. Dit betekent dat de realisatie van deze woningbouwontwikkeling op deze locatie een financieel-economische verantwoorde ontwikkeling is. Gelet op het bovenstaande is geen exploitatieplan nodig omdat er geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.1a sub b Bro zijn.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 5 april 2022 heeft Woonconcept een inloopavond gehouden bij geplande nieuwbouwlocatie. Aan de omwonenden zijn de plannen toegelicht. De omwonenden hebben hierbij de mogelijkheid gehad om vragen te stellen over het plan. Tijdens de avond zijn vragen beantwoord over onder ander het parkeren in de toekomstige situatie, het sloofterrein, het bestemmingsplan en de schuttingen van de te realiseren woningen. De omwonenden worden middels een nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de laatste stand van zaken.

Het ontwerpbestemmingsplan vanaf 25 januari 2023 tot en met 7 maart 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te brengen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingebracht.