

Ruimtelijke Onderbouwing Koningin Wilhelminalaan 9-nst 9 Willemsoord

Datum: 5 februari 2025

Opsteller:

ZUIDEMA_{B.V.}
OMGEVINGSRECHT

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging projectgebied	1
1.3 Verantwoording	2
1.4 Leeswijzer	2
2. Beschrijving van het projectgebied	3
2.1 Ontstaan	3
2.2 Huidige situatie	3
2.3 Planologisch	3
2.4 Gewenste situatie	5
3 Beleid	6
3.1 Wijzigingsbevoegdheid	7
3.2 Overweging wijzigingsvoorwaarden	7
4. Omgevingsaspecten	9
4.1 Milieuzonering	9
4.2 Bodem	10
4.3 Geluid	11
4.4 Luchtkwaliteit	12
4.5 Externe veiligheid	12
4.6 Cultuurhistorie & Archeologie	13
4.7 Water	14
4.8 Ecologie	14
4.9 Parkeren en verkeer	15
4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)	15
5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanvragers wensen de woning op perceel Koningin Wilhelminalaan 9 te slopen en vervangende nieuwbouw te plegen en een extra woning te bouwen op het perceel náást Koningin Wilhelminalaan 9. Ze wensen deze woningen te verhuren aan jongeren uit het dorp die graag in het dorp willen blijven wonen.

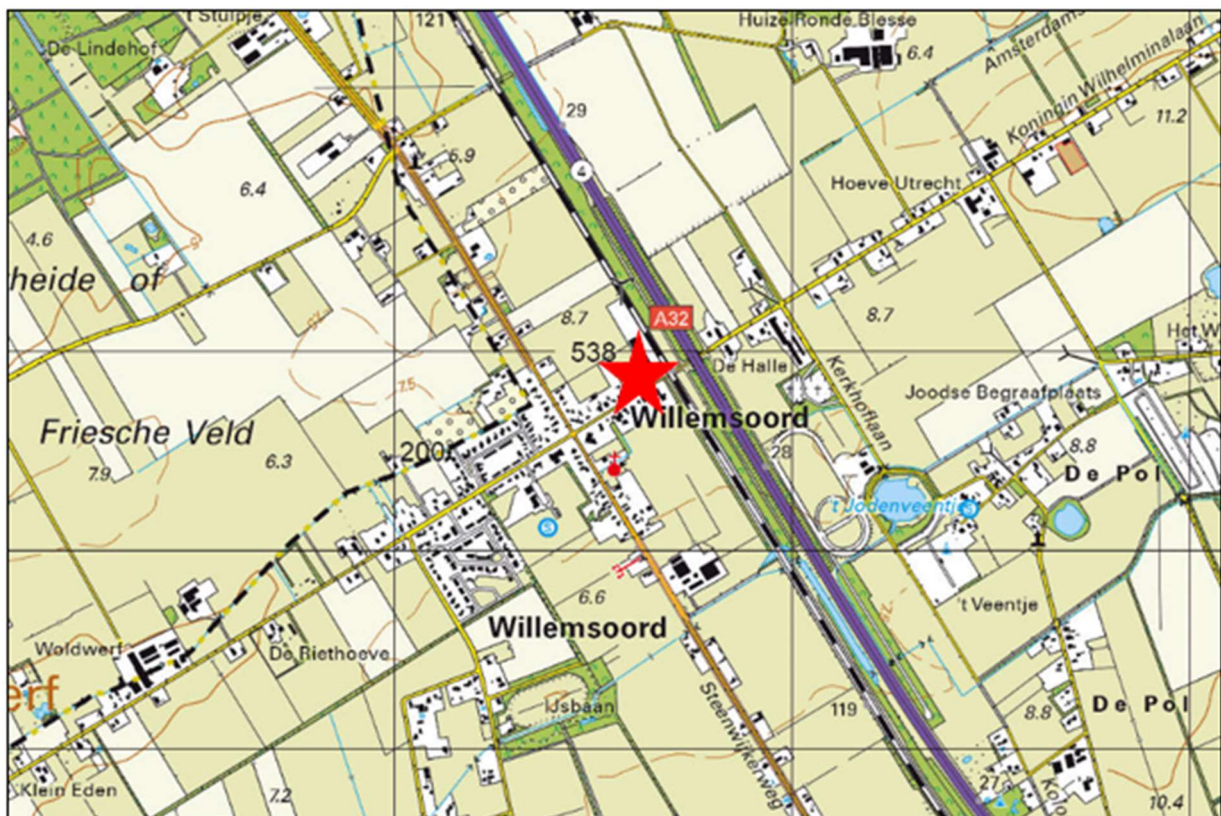
Op 23 december 2023 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag omgevingsvergunning omvat twee woningen. De ene woning wordt gebouwd ter hoogte van Koningin Wilhelminalaan 9 ter vervanging van de bestaande woning. De extra woning is gewenst naast nummer 9. Beide woningen zijn niet passend binnen de geldende planologische regels en daarom is een (project)afwijking vereist. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de afwijking om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bij mail van 5 oktober 2023 is medewerking uitgesproken voor het toevoegen van de extra woning. Daarbij wordt voor de voorwaarden verwezen naar de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan.

Deze ruimtelijke onderbouwing voor de vervangende nieuwbouw van de bestaande woning en het toevoegen van de extra woning maakt onderdeel uit van de reeds ingediende aanvraag omgevingsvergunning.

1.2 Ligging projectgebied

Het perceel ligt in het bebouwingslint langs de Koningin Wilhelminalaan aan de rand van het dorp Willemsoord. Afbeelding 1.1 toont de ligging van het perceel met een rode ster.



Afbeelding 1.1: ligging perceel en omgeving
bron: Topotijdreis

Het projectgebied omvat de gronden waar activiteiten plaatsvinden. Afbeelding 1.2 toont het projectgebied met rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Projectgebied bij benadering
Bron: www.pdok.nl

1.3 Verantwoording

Bij het opstellen van deze onderbouwing is gebruik gemaakt van websites, visiedocumenten, beleidsstukken en rapportages. Waar nodig zijn de teksten en/of afbeeldingen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Voor het overige is de naam en/of vindplaats van de bronnen weergegeven. Kaartmateriaal en andere verbeeldingen zijn noord gericht tenzij anders aangegeven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 3 komt het van toepassing zijnde ruimtelijke beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 is de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het project aangegeven.

2. Beschrijving van het projectgebied

2.1 Ontstaan

Structuur

Het wegdorp Willemsoord is in 1820 gesticht door koning Willem I als opvangkolonie voor minder bedeelden. De huisvesting van behoeftige gezinnen werd geregeld door de Maatschappij van Weldadigheid. In rijen uniform vormgegeven, op regelmatige afstand van elkaar geplaatste boerderijtjes, met bijbehorende moestuin en boomgaard, georiënteerd op de straatzijde.

Bebouwing

De kleine boerderijen in de ontginningen zijn overwegend van het hallenhuistype met zadel- en schilddaken, de eerste soms met wolfseind.

Natuur en Landschap

Willemsoord behoort tot het jong heideontginningslandschap. In het begin van de 19^{de} eeuw heeft de Maatschappij van Weldadigheid het gebied rond Willemsoord ontgonnen. De gebieden kenmerken zich door hun systematische opzet die bestaat uit kaarsrechte wegen met eikenbeplanting en rechtlijnige blokverkaveling in een open landbouwgebied met open ruimten zonder bebouwing. Op de assen van de wegen ontstond een verdichting van bebouwing.

Langs de Koningin Wilhelminalaan is de oorspronkelijke laanbeplanting van eiken binnen de bebouwde kom volledig verdwenen.

2.2 Huidige situatie

Op het woonperceel Koningin Wilhelminalaan 9 is een oud boerderijtje aanwezig. Daaraan een bijgebouw haaks op de woning gesitueerd aan de noordzijde. Het staat op een rechthoekige kavel. De oprit is links van de woning en komt uit op een aantal openbare parkeerplaatsen langs de weg. De voorzijde wordt afgeschermd door een beukenhaag.

De gronden westelijk van het oude boerderijtje zijn ingericht als weiland. Het weiland wordt regulier gemaaid. Aan de voorzijde wordt het perceel begrensd door een hek met daarvoor een beukenhaag.

2.3 Planologisch

Aangezien de aanvraag ingediend is in 2023 is de wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) de wettelijke basis en daarmee tevens het op dat moment geldende bestemmingsplan.

Het projectgebied is gelegen binnen de grenzen van bestemmingsplan 'Noordelijke Kernen' (vastgesteld 2012-12-04). Een uitsnede van de betreffende bestemmingsplankaart is ingevoegd als afbeelding 2.1.

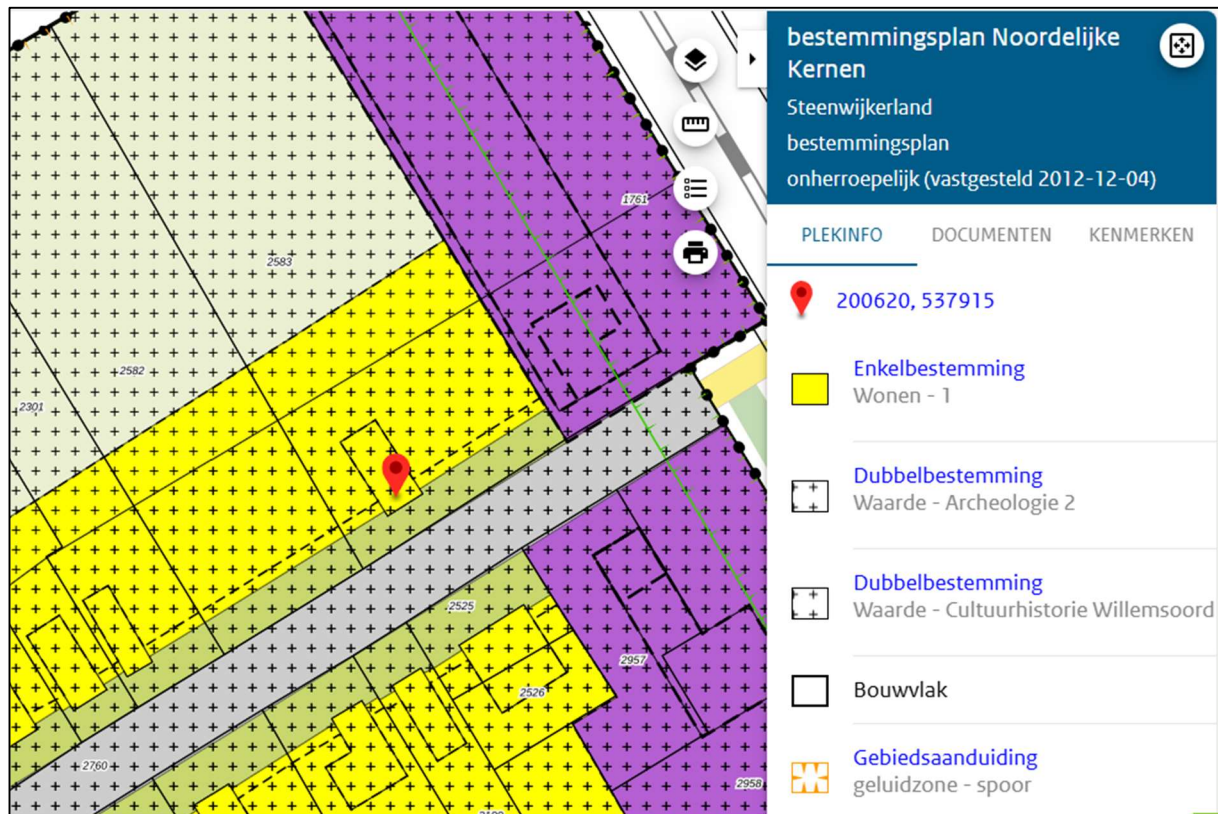
Tevens geldt voor de 'Veegplan Noordelijke Kernen' (vastgesteld 2016-05-10) waarbij een wijziging is doorgevoerd voor de westelijke gronden. Een uitsnede van de betreffende bestemmingsplankaart is ingevoegd als afbeelding 2.2.

Daarnaast geldt de 'Correctieve herziening wonen bestemmingsplan Noordelijke Kernen' (vastgesteld 2022-01-25). In deze correctieve herziening is de bestemmingsomschrijving voor wonen aangepast naar 'wonen in een woning'. Dat is verder niet van invloed op dit project.

Er geldt enkelbestemming 'Wonen-1' met een 'bouwvlak' ter hoogte van het bestaande boerderijtje. Ook geldt er een bouwaanduiding 'bijgebouwen'. De gronden voor de voorgevel van het bestaande boerderijtje hebben de bestemming 'Tuin'.

Daarnaast geldt voor het gehele projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Cultuurhistorie Willemsoord' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone – spoor'.

Met 'Veegplan Noordelijke Kernen' is voor de westelijke gronden de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – Wijzigingsgebied' toegevoegd.



Op de voor Wonen-1' aangewezen gronden mogen woningen worden gebouwd, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak'. De bij een woning behorende bijgebouwen, mogen zowel binnen de aanduiding 'bouwvlak' als de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd. Verder mogen de gronden Wonen-1 worden gebruikt als woonerf.

Strijdigheid Vervangende nieuwbouw:

De vervangende nieuwbouwwoning is voor een klein deel buiten het bouwvlak voorzien. Het gaat om 1 meter aan de westzijde van het bouwvlak. Dit is niet bij recht toegestaan.

Door de overschrijding van 1 meter aan de westzijde betekent dit dat de nieuwbouwwoning voor een beperkt deel in de tuinbestemming valt. Ook dit is niet bij recht toegestaan.

Strijdigheid extra woning

De woning is binnen de geldende bouwregels ontworpen, maar het bouwen van een nieuwe woning is niet bij recht toegestaan omdat er geen bouwvlak aanwezig is. Er is een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van een bouwvlak om deze extra woning mogelijk te maken.

De wijzigingsbevoegdheid is uitgewerkt in hoofdstuk 3. Er is door aanvrager voor gekozen om geen wijzigingsprocedure te doorlopen maar meteen een concreet bouwplan door middel van een omgevingsvergunning met zogenoemde projectafwijking aan te vragen. De wijzigingsbevoegdheid dient wel als beleidsmatige basis voor dit project.

2.4 Gewenste situatie

Het plan omvat een vervangende nieuwbouw woning met bijgebouwen op de locatie van het oude boerderijtje en een extra woning met bijgebouwen op het westelijk onbebouwde deel. Hieronder een toelichting van beide delen van het aan gevraagde bouwplan en daarnaast de beoogde terreininrichting.

Vervangende nieuwbouw

Zowel de bestaande woning als het bijgebouw zullen worden gesloopt. Er komt een vrijstaande woning in dezelfde typologie als de bestaande woning voor terug.

Er wordt een boerderette met wolfseind gebouwd. De woning wordt op dezelfde plek gesitueerd. Het bijgebouw wordt links van de woning gesitueerd zodat deze in het verlengde van de oprit ligt. In afbeelding 2.3 een gevelaanzicht van de beoogde bebouwing. De complete terreintekening wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd.



Afbelding 2.3 Voorgevel vervangende nieuwbouw
Bron: tekening Bv-02 blad 41 d.d. 10-07-2024 AR-chitectuur

Extra woning

De extra woning wordt op de westzijde van het perceel gesitueerd. Op deze wijze sluit de woning aan bij de bebouwingsstructuur langs de Koningin Wilhelminalaan die op deze plek langzaam overgaat naar een open structuur. Deze situering benadrukt de overgang van het dorp naar het ommeland en respecteert de tussenliggende doorzichten.

Aan de westzijde van de extra woning loopt een lange inrit waar aan het einde een bijgebouw is gesitueerd. Dit bijgebouw is geen onderdeel van de ingediende aanvraag. Op deze lange inrit is voldoende parkeerruimte voor 2 auto's. Voor het ontsluiten van de woning wordt een nieuwe uitweg gecreëerd. De uitweg zal afzonderlijk worden aangevraagd.

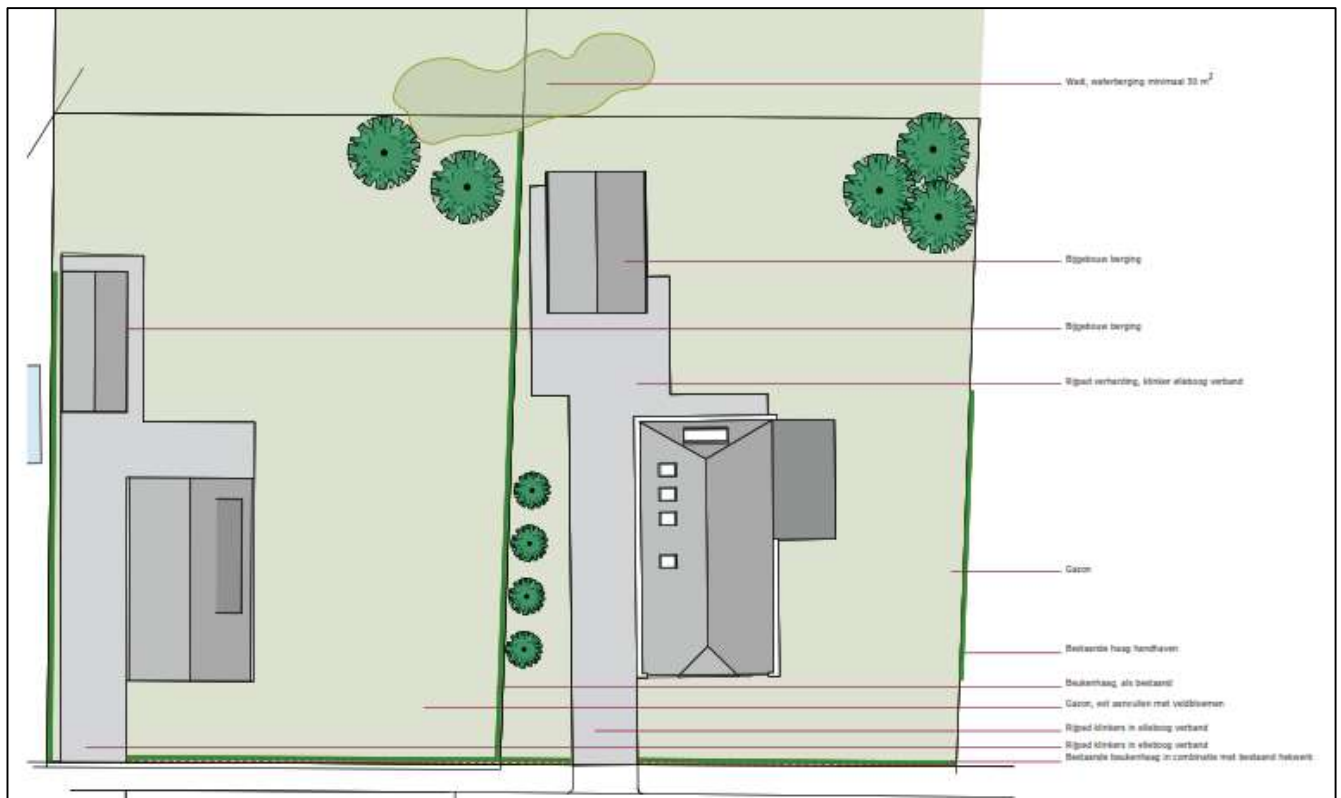


Afbeelding 2.4 Voorgevel extra woning
Bron: tekening Bv-01 blad 41 d.d. 20-09-2024 AR-chitectuur

Terreininrichting

Beide woonperceel zijn aan de voor-, oost- en westzijde reeds afgezet met een beukenhaag. Er worden aan de noordoost zijde enkele streekeigen solitaire bomen geplant. En daar wordt tevens een waterberging in de vorm van een wadi aangelegd.

Met de erfinrichting heeft de ontwerper de bestaande waarden, waaronder de rechtlijnige structuur en blokverkaveling, in acht genomen (zie paragraaf 4.6). In afbeelding 2.5 is een uitsnede te zien van de erfinrichting. Op de afbeelding is de erfinrichting verbeeld. De bijgevoegde terreintekening wordt nog aangepast met een beplantingslijst.



Afbeelding 2.5 terreininrichting gewenste situatie
Bron: terreininrichting d.d. 09-10-2024 AR-chitectuur

3 Beleid

De beleidsmatige basis voor de extra ontwikkeling is gelegen in de wijzigingsbevoegdheid artikel 30.7 van het bestemmingsplan. Er is vanuit gegaan dat met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid is afgewogen en als passend geacht wordt. De wijzigingsbevoegdheid is hieronder uitgewerkt om aan te tonen dat het project hier aan voldoet.

3.1 Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 30.7 (Wijzigingsbevoegdheid) van het voornoemde bestemmingsplan. De betreffende wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

30.7.1 Wijziging toevoegen bouwvlak extra woning

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' een bouwvlak toe te voegen. Hierbij moet voldaan worden aan het volgende:

- a. *de zuidelijke grens van het bouwvlak valt samen met de bestemming tuin en de diepte van het bouwvlak bedraagt maximaal 15 meter;*
- b. *in afwijking en in aanvulling van de bouwregels als in artikel 30.2.2 gelden de volgende regels;*
 1. *binnen het bouwvlak mogen maximaal 2 vrijstaande woningen worden gebouwd;*
 2. *de afstand tussen de te bouwen woningen bedraagt minimaal 3 meter;*
 3. *de voorgevel van de te bouwen woningen wordt in de zuidelijke grens van het bouwvlak gezet;*
 4. *de breedte van een woning bedraagt maximaal 10 meter;*
 5. *de noklijn van een woning moet haaks op de weg komen te staan.*
- c. *de wijziging niet leidt tot onevenredige aantasting van bestaande natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;*
- d. *geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:*
 1. *de verkeersveiligheid;*
 2. *de milieusituatie;*
 3. *het woon- en leefklimaat;*
 4. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
- e. *uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;*
- f. *de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets), waarbij geldt dat de bestaande waterhuishouding niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling;*
- g. *in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein;*
- h. *omliggende functies niet worden gehinderd.*

3.2 Overweging wijzigingsvoorwaarden

Hieronder worden puntsgewijs de voornoemde wijzigingsvoorwaarden behandeld ten behoeve van de extra woning.

- a. Er komt geen bouwvlak omdat er met een projectafwijking wordt gewerkt. Een bouwvlak is de afbakening waar de woning kan worden gebouwd. Met dit project wordt een concreet ontwerp vergund.
- b. Er wordt gebouwd binnen de bouwregels van artikel 30.2.2 er zijn geen verdere afwijkingen noodzakelijk.
- c. Het project leidt niet tot onevenredige aantasting van bestaande natuurlijke- en landschappelijke waarden. De bestaande waarden omvatten onder andere de rechtlijnige structuur en blokverkaveling, het ontwerp is passend binnen deze waarden gemaakt zie paragraaf 2.4.

De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van bestaande cultuurhistorische waarden, zie paragraaf 4.6.

- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid. Er wordt een uitweg aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van het perceel gelijk aan de uitwegen van naastgelegen percelen. Er is voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte op het eigen perceel, voor verdere uitleg zie paragraaf 4.9. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de milieusituatie, het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, zie de uitwerking van de omgevingsaspecten.
- e. De gronden zijn geschikt voor het beoogde gebruik voor wonen. Het perceel heeft al een woonbestemming met mogelijkheid om bijbehorende bouwwerken op te richten. Er wordt verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de activiteit bouwen.
- f. De bestaande waterhuishouding verslechterd niet als gevolg van deze ontwikkeling, zie paragraaf 4.7.
- g. Er wordt voorzien in voldoende parkeerbehoefte op eigen terrein, zie paragraaf 4.9.
- h. Omliggende functies worden niet gehinderd, zie paragraaf 4.1.

Conclusie

Dit project voldoet aan de doelstellingen en criteria van het voornoemde gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden gezien of het project uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het project dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

Dit project voorziet in het bouwen van een vervangende woning en een extra woning binnen een bestaande woonbestemming. Waar nodig wordt per woning aandacht besteedt aan de verschillende omgevingsaspecten.

4.1 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er een balans is tussen de milieubelastende- en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient te worden beoordeeld of er in de omgeving van het projectgebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar gezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Overwegingen

Er worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt met dit project. Daarmee kan er met dit project geen belemmering zijn voor omliggende woonfuncties.

Woningen zijn een gevoelige functie, waarmee deze een belemmering kunnen zijn voor nabijgelegen (agrarische) bedrijven. In de directe omgeving (200 meter) van het projectgebied zijn verschillende bedrijven gelegen.

In de onderstaande tabel worden de bestemmingen met bijbehorende maximale hinderrichtafstanden benoemd en de afstand van het projectgebied tot de bestemmingsgrens.

Daarbij is uitgegaan van een (verkleinde) hinderafstand voor gemengd gebied. Het gebied heeft namelijk een functiemenging en ligging aan de hoofd infrastructuur.

Bestemming Bedrijf: Voor de bedrijfsbestemming zijn op grond van het bestemmingsplan ten hoogste bedrijven met milieucategorie 2 toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – constructie werkplaats' is een constructie werkplaats toegestaan. Er is in dezen uitgegaan van een constructiewerkplaats (SBI 251,331 -1) in gesloten gebouw. Daarbij geldt een milieucategorie 3.2.

Bestemming Gemengd-1: Ter plaatse van de bestemming Gemengd-1 is er onder andere met specifieke aanduidingen ruimte voor horeca van categorie 3 en detailhandel. Er is daarom uitgegaan van een hinderrichtafstand van 30 meter.

Bestemming Maatschappelijk: Ter plaatse van de bestemming Maatschappelijk zijn educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening toegestaan.

Adres	Bestemming	Verkleinde hinderricht afstand	Afstand vervangende nieuwbouw tot het bestemmings vlak	Afstand extra woning tot het bestemmingsvlak
Koningin Wilhelminalaan 11	Bedrijf + aanduiding constructiewerkplaats	50	20	56
Koningin Wilhelminalaan 20	Bedrijf	10	20	42
Steenwijkerweg 155	Gemengd-1	10	145	110
Steenwijkerweg 172	Gemengd-1	10	220	182
Paasloregel 1	Maatschappelijk	0	240	200
Steenwijkerweg 159	Maatschappelijk	0	186	157

Vervangende nieuwbouw

Voor de vervangende nieuwbouwwoning wordt de afstand tot het naastgelegen bedrijf niet behaald. In de bestaande situatie wordt de afstand ook niet behaald, maar de nieuw te bouwen woning wordt niet dichterbij het bedrijf gesitueerd. De afstand blijft gelijk.

Extra woning

Er wordt voldaan aan de richtafstanden.

Er is een goed woon- en leefklimaat mogelijk ter hoogte van de nieuw te bouwen extra woning.

Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.2 Bodem

In het kader van een vergunningprocedure dient gemotiveerd te worden dat de functie die in het kader van dit project wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit.

Het projectgebied heeft als bestaand gebruik 'woongebied' en is ter hoogte van de extra woning voor zover zichtbaar op kaarten (topotijdreis) altijd onbebouwd geweest. De bodemkwaliteit wordt passend geacht voor een woonfunctie.

In het kader van de activiteit bouwen wordt er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek zal als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.3 Geluid

Vervangende woning

Wegverkeerslawaaai

Op grond van de Wet geluidshinder (Wgh) dient er een akoestische afweging te worden gemaakt. Er is sprake van vervangende nieuwbouw, er wordt geen gevoelige functie toegevoegd. De nieuw te bouwen woning wordt niet dicht op de weg gebouwd, waarmee er geen nadere akoestische afweging noodzakelijk is.

Desondanks is er een onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd door Ingenieursbureau Spreen. Voor de vervangende woning wordt het volgende geconcludeerd in rapport 20242217 van 2 augustus 2024:

“De geluidsbelasting ten gevolge van de A32 bedraagt op woning 1 ten hoogste 57 dB. Hiermee kan niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar de grenswaarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw wordt niet overschreden.”

Spoorweglawaaai

Het projectgebied is gelegen binnen de invloedssfeer van een spoorweg en heeft aanduiding ‘geluidzone – spoor’. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd. Er is met de vervangende nieuwbouw sprake van een bestaand geluidgevoelig object. Er wordt geen nieuw geluidgevoelig object toegevoegd. Er is geen nader onderzoek benodigd.

Desondanks is er een onderzoek spoorweglawaaai uitgevoerd. Geconcludeerd wordt in rapport 20242217 van 2 augustus 2024 dat:

“De geluidsbelasting ten gevolge van het spoorweglawaaai bedraagt op woning 1 ten hoogste 57 dB, hetgeen meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, maar niet meer dan de grenswaarde van 68 dB.”

Industrielawaaai

Het projectgebied is niet gelegen binnen of nabij een gezoneerd industrieterrein.

Extra woning

Wegverkeerslawaaai

Op grond van de Wet geluidshinder (Wgh) dient er een akoestische afweging te worden gemaakt. Er is sprake van een toevoeging van een gevoelige functie en daarmee is een akoestische afweging vereist.

Op de kaarten van Atlas voor de Leefomgeving is de kaart ‘Geluid van wegverkeer’ opgenomen. Hierop is te zien dat ter hoogte van het projectgebied er een verwachte geluidbelasting van 53dB geldt. Dat is boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar onder de maximaal mogelijk te maken 63 dB. Er is voor deze woning een besluit hogere grenswaarde vereist. Er wordt in het kader van de activiteit bouwen een berekening karakteristieke gevelwering uitgevoerd om het binnen niveau te garanderen.

Er is een onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd waar in rapport 20242217 van 2 augustus 2024 wordt geconcludeerd dat:

“De geluidsbelasting ten gevolge van de A32 bedraagt op woning 2 ten hoogste 53 dB. Hiermee kan niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar de grenswaarde van 53 dB voor nieuwbouw wordt niet overschreden.”

Spoorweglawaaai

Het projectgebied is gelegen binnen de invloedssfeer van een spoorweg en heeft aanduiding ‘geluidzone – spoor’. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen geluidgevoelige objecten

worden gerealiseerd. Hier kan van afgeweken worden met vergunning indien de geluidbelasting vanwege spoorweglawaai op de gevels van de te realiseren geluidgevoelige objecten niet hoger mag is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.

Er is een onderzoek spoorweglawaai uitgevoerd door Ingenieursbureau Spreen en hierin wordt geconcludeerd dat:

“De geluidsbelasting ten gevolge van het spoorweglawaai bedraagt op woning 2 ten hoogste 55 dB, waarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.”

Industrielawaai

Het projectgebied is niet gelegen binnen of nabij een gezoneerd industrieterrein.

Conclusie

Het aspect ‘geluid’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project mits er een besluit Hogere grenswaarden voor wegverkeerslawaai wordt genomen voor zowel de vervangende nieuwbouw als de extra woning.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden meegenomen in de ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Er is met de toevoeging van één woning sprake van een NIBM project.

De snelweg A32 valt binnen de 300 meter van het project. Er is gekeken naar de concentratiekaarten van stikstofoxide en fijn stof op Atlas leefomgeving. De concentraties blijven ruim onder de wettelijke grenswaarden.

Conclusie

Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet als er sprake is van de toevoeging van een gevoelige functie of een risicobron, een nadere afweging worden gemaakt. Daarbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Binnen een straal van 200 meter van het projectgebied is een spoorweg gelegen. Het projectgebied valt binnen de zone explosiegevaar en gifwolk.

De beide woningen zullen worden voorzien van mechanische ventilatie die in geval van nood in de keuken een standenschakelaar heeft met noodstop om aanzuiging en verspreiding door de woning te voorkomen.

Aangezien het project binnen invloed gebied ligt van een transportroute voor vervoer gevaarlijke stoffen, wordt veiligheidsregio IJsselland gevraagd om een advies. Er wordt geadviseerd om gebruik te maken van mechanische afsluitbare ventilatie. Bij calamiteiten dient de ventilatie te worden afgesloten en moeten de mensen binnen blijven. Het gaat hierbij om zelfredzame mensen die adequaat kunnen reageren en bij een Alert de ventilatie kunnen afsluiten. In de huurovereenkomst worden de bewoners geattendeerd op de risico's en hoe te handelen als er wat gebeurt. Dit advies wordt ook verwerkt in de bouwtechnische tekeningen.

Tenslotte zijn het eengezinswoningen en is het aannemelijk dat sprake is van zelfredzame mensen. Tevens zijn er vluchtroutes van de risicobron af.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.6 Cultuurhistorie & Archeologie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Monumenten

Het projectgebied is gelegen aan de Koningin Wilhelminalaan. Er zijn geen gemeentelijke, provinciale of rijksmonumenten in de nabijheid van het projectgebied.

Archeologie

In het projectgebied geldt 'Waarde – Archeologie 2'. Hier zijn gronden behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Onderzoek ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen is nodig indien bouwwerken een oppervlakte hebben groter dan 250m² binnen de bebouwde kom. Dit is betreffende de extra woning en de vervangende nieuwbouw niet het geval, waarmee er geen archeologisch onderzoek benodigd is.

Indien bij de uitvoering onverhoopt archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dienen deze direct te worden gemeld bij zowel de gemeente als de provinciaal archeoloog (artikel 5.10 van de Erfgoedwet).

Cultuurhistorische waardenkaart

In het projectgebied geldt 'Waarde – Cultuurhistorie Willemsoord'. De waarden die hierdoor beschermd worden zijn:

- a. De oorspronkelijke haakse structuur van het wegdorp is nog duidelijk herkenbaar.
- b. Het kruispunt met de daarop schuin gerichte bebouwing.
- c. De (veelal ingrijpend verbouwde) vrijstaande koloniehuisjes - éénlaags onder een zadeldak - staan met de voorgevel naar de weg.
- d. In rijen uniform vormgegeven, op regelmatige afstand van elkaar geplaatste boerderijtjes, waardoor doorzichten tussen de bebouwing aanwezig zijn.
- e. Grote verspringingen in de voorgevelrooilijn.
- f. In ieder geval is de hoofdbebouwing op de weg georiënteerd.
- g. De bebouwing is over het algemeen vrijstaand en opgebouwd uit 1 bouwlaag met kap met een lage goothoogte.
- h. De nokrichtingen staan overwegend haaks op de weg.
- i. De bijgebouwen van de boerderijen zijn haaks op het hoofdgebouw geplaatst.
- j. Bij uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of van oorsprong voormalige boerderij blijft in ieder geval het onderscheid tussen woon- (klein bouwvolume) en bedrijfs gedeelte (groot bouwvolume) herkenbaar.

- k. Bij nieuwbouw, vervanging, verbouwing en uitbreiding van gebouwen worden de hiervoor beschreven bebouwingskarakteristieken gerespecteerd.
- l. Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat hoofdgebouw en bijgebouwen met elkaar een samenhangend geheel vormen.

Vervangende woning

Indien er aan vervangende nieuwbouw wordt gedaan moet er volgens de Welstandsnota gebouwd worden volgens de geldende bebouwingskarakteristieken. De nieuw te bouwen woning is wederom in boerderijstijl gebouwd, haaks op de weg, georiënteerd op de weg met een wolfseind zoals dit gebruikelijk was.

Het bijgebouw en het hoofdgebouw vormen samen een geheel door de positionering schuin achter het hoofdgebouw op korte afstand van het hoofdgebouw. De cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast.

Extra woning

In het geldende Veegplan betreffende de extra woning is in de toelichting een overweging opgenomen voor het toekennen van de wijzigingsbevoegdheid. Hier wordt al aandacht gevestigd op het belang van de situering van de woning met de noklijn haaks op de weg. Als andere voorwaarde wordt gesteld dat de woning met één laag moet worden ontworpen en dat de bebouwing op de weg moet zijn georiënteerd. In het ontwerp is hier rekening mee gehouden. De noklijn van de woning staat haaks op de weg en de woning is passend in het lint ontworpen. Het lint wordt verdicht, maar er blijven zichtlijnen naar het achterliggende landschap bestaan. De cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie en archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.7 Water

In het kader van dit project is op 20 augustus de digitale watertoets uitgevoerd. De totale oppervlakteverharding bedraagt ca. 622 m² waarmee de normale procedure van toepassing is. Er zal een uitgangspuntennotitie worden opgesteld door het waterschap. Deze zal bij de aanvraag omgevingsvergunning worden gevoegd.

Er is een waterberging benodigd om de oppervlakteverharding te compenseren. Er is $622 \times 0,08 = 49,76 \text{ m}^3$ waterberging benodigd. Deze bergingscapaciteit wordt gerealiseerd door een wadi aan te leggen aan de noordzijde van de gewenste woningen. De afmetingen en capaciteit zijn aangegeven op de bij de aanvraag gevoegde terreintekening.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt op voorhand geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Er is een uitgebreide QuickScan uitgevoerd door Fopma Natuuradvies. Hieronder beknopt de conclusies vermeld. Bij de QuickScan is een Aeriusberekening gevoegd. Het volledige rapport, versie 3.0 d.d. 14 oktober 2024 met project nummer 2024-777, zal bij de aanvraag worden gevoegd.

Soortbescherming

Met de uitgebreide QuickScan wordt geconcludeerd dat er de activiteit geen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig, mits de werkzaamheden betreffende het Slopen en bouwrijp maken buiten broedseizoen wordt aangevangen.

Gebiedsbescherming

Met de uitgebreide QuickScan wordt geconcludeerd dat er zijn geen effecten op de NNN-gebieden zijn te verwachten. Er zijn tevens geen effecten op de Natura 2000-gebieden zijn te verwachten

Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt op voorhand geen belemmering voor de uitvoering van dit project mits de uitgebreide QuickScan bij de aanvraag wordt gevoegd.

4.9 Parkeren en verkeer

Steenwijkerland heeft een eigen parkeernota 'Nota Parkeernormen 2015 gemeente Steenwijkerland'. De gemeente Steenwijkerland wordt als weinig stedelijk gekenmerkt. Het dorp Willemsoord valt onder 'buitengebied'.

Voor een vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Deze zijn voorzien op eigen terrein, zie bijgevoegde tekening bij de aanvraag.

Conclusie

Het aspect 'parkeren en verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. (uitvoeringswetgeving met betrekking tot de m.e.r.) gewijzigd. De belangrijkste wijziging is dat de drempels voor de m.e.r.-beoordeling gewijzigd zijn van absolute in indicatieve waarden. Dit blijkt uit het aangepaste artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit. Onder dit artikelonderdeel vallen alle activiteiten die beneden de voor de m.e.r.-beoordeling gedefinieerde drempelwaarden vallen.

Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich er moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden zoals bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffect-beoordeling.

Beoordeeld moet dus worden of er voor het op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-beoordeling, vindt plaats volgens het nee, tenzij principe.

Dit betekent dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of er belangrijke, nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf, moet er een toets worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Het uitgangspunt is dat het gaat om een bestaande kern, dat planologisch wordt aangepast aan de eisen van deze tijd. De toets kan gebeuren aan de hand van die aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Om te bepalen of er sprake is van een m.e.r.-(beoordeling)plichtig project, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit project voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit project m.e.r.-(beoordeling)plichtig is

indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit project besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling die dit project mogelijk maakt, worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied.

Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het projectgebied niet direct grenst aan een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord in de paragraaf Ecologie van dit hoofdstuk is geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en op het NNN. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Daarnaast behoort het projectgebied niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Eveneens is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. Het projectgebied behoort niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt en het behoort niet tot het Bèlvéderegebied.

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat dit projectplan geen belangrijke, nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemer garant staat voor de economische uitvoerbaarheid van het project. Eventuele planschadekosten en aan dit project verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemer. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van deze afwijking zullen door de initiatiefnemer worden gedragen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Daarmee zal het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kan eenieder een zienswijze kenbaar maken.

Bij de definitieve besluitvorming zal het college eventuele zienswijzen in overweging nemen. Vervolgens zal het besluit op de aanvraag gedurende zes weken inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de rechtbank.

Aanvrager heeft reeds uitvoering gegeven aan burgerparticipatie. Een verslag daarvan zal bij de aanvraag worden gevoegd.